



BOLETÍN OFICIAL DE LAS **CORTES DE ARAGÓN**

Número 118
Año XLIII
Legislatura XI
25 de febrero de 2025

Sumario

12. CÁMARA DE CUENTAS 12.2. OTROS INFORMES

Informe de fiscalización de la sociedad mercantil Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U., ejercicios 2019-2022 10570

12. CÁMARA DE CUENTAS

12.2. OTROS INFORMES

Informe de fiscalización de la sociedad mercantil Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U., ejercicios 2019-2022.

PRESIDENCIA DE LAS CORTES DE ARAGÓN

La Mesa de las Cortes de Aragón, en sesión celebrada el día 12 de febrero de 2025, ha conocido el Informe de fiscalización de la sociedad mercantil Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U., ejercicios 2019-2022, remitido a estas Cortes por la Cámara de Cuentas y, de conformidad con lo establecido en el artículo 320 del Reglamento de las Cortes, acuerda su remisión a la Comisión Institucional y de Desarrollo Estatutario y a la Ponencia de Relaciones con la Cámara de Cuentas.

Se ordena su publicación en el Boletín Oficial de las Cortes de Aragón, de conformidad con lo establecido en el artículo 13 de la Ley 11/2009, de 30 de diciembre, de la Cámara de Cuentas de Aragón.

Zaragoza, 12 de febrero de 2025.

La Presidenta de las Cortes
MARTA FERNÁNDEZ MARTÍN

Informe de fiscalización de la sociedad mercantil Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U., ejercicios 2019-2022

EL CONSEJO DE LA CÁMARA DE CUENTAS DE ARAGÓN, en el ejercicio de la función fiscalizadora que le atribuyen el artículo 112 del Estatuto de Autonomía de Aragón y el artículo 6.1 de la Ley 11/2009, en sesión celebrada el día 15 de enero de 2025, ha aprobado el informe de fiscalización de la sociedad mercantil Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U, ejercicios 2019-2022.

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN
2. OBJETIVOS Y ALCANCE DE LA FISCALIZACIÓN
3. RESPONSABILIDAD DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN
4. RESPONSABILIDAD DE LA CÁMARA DE CUENTAS
5. CONCLUSIONES DEL INFORME
 - 5.1. Conclusiones sobre algunos aspectos de la fiscalización financiera
 - 5.2. Conclusiones sobre la fiscalización de legalidad
 - 5.3. Recomendaciones
6. RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN FINANCIERA
 - 6.1. Revisión limitada de las cuentas anuales de los ejercicios 2019 a 2022
 - 6.2. Análisis del patrimonio neto de la sociedad
 - 6.3. Análisis de la financiación externa
 - 6.4. Inversiones inmobiliarias
 - 6.5. Existencias
 - 6.6. Litigios y contingencias
7. RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN DE LEGALIDAD
 - 7.1. Personal
 - 7.2. Actividad contractual. Ejercicios 2019-2022
 - 7.3. Subvenciones y ayudas
8. TRÁMITE DE AUDIENCIA
 - 8.1. Alegaciones recibidas
 - 8.2. Tratamiento de las alegaciones

ANEXOS

- Anexo 1 – Convenios para la rehabilitación, gestión y desarrollo del área ferroviaria de la estación de ferrocarril de Canfranc (Huesca)
- Anexo 2 – Resumen de las actuaciones ejecutadas en relación con las obras de rehabilitación de la Estación Internacional de Canfranc y de urbanización del entorno
- Anexo 3 – Detalle de los gastos imputados a las obras de la “Operación Canfranc”
- Anexo 4 – Mapa de situación de las parcelas afectas por la obra de rehabilitación de la Estación Internacional de Canfranc
- Anexo 5 – Muestra de bajas revisada de inversiones inmobiliarias
- Anexo 6 – Muestra de bajas revisada de existencias
- Anexo 7 – Relación de encargos de ejecución a la sociedad entre 2019-2022
- Anexo 8 – Relación de convenios formalizados por la sociedad entre 2019-2022

SIGLAS Y ABREVIATURAS

ADIF	Administrador de Infraestructuras Ferroviarias
AYTO	Ayuntamiento
BI	Base Imponible
CA	Comunidad Autónoma
CEPA	Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U.
C.P.	Comunidad de Propietarios
CPT	Complemento Personal Transitorio
DA	Disposición Adicional
FITE	Fondo de Inversiones de Teruel
ICIO	Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras
IPC	Índice de Precios al Consumo
IVA	Impuesto sobre el Valor Añadido
LCSP	Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público
PCA	Pliego de Cláusulas Administrativas
PGC	Plan General de Contabilidad
PIGA	Plan de Interés General de Aragón
PLAZA	Plataforma Logística de Zaragoza
PYME	Pequeña y Mediana Empresa
RPT	Relación de Puestos de Trabajo
SVA	Suelo y Vivienda de Aragón
TIR	Tasa Interna de Rentabilidad o de Retorno
TRLHCA	Texto refundido de la Ley de Hacienda de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 3/2023, de 17 de mayo, del Gobierno de Aragón
TRLCSP	Texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.
UTE	Unión Temporal de Empresas
VNC	Valor Neto Contable

1. INTRODUCCIÓN

La Cámara de Cuentas ha fiscalizado la actividad de la sociedad mercantil Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U, correspondiente a los ejercicios 2019 a 2022.

La competencia de la Cámara de Cuentas para efectuar esta fiscalización se encuentra atribuida en el artículo 112 del Estatuto de Autonomía de Aragón y en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 30 de diciembre, de la Cámara de Cuentas de Aragón.

Esta fiscalización se incorporó en el programa anual de fiscalización del ejercicio 2023, a propuesta de las Cortes de Aragón.

El trabajo de campo se ejecutó entre los meses de noviembre de 2023 y mayo de 2024 por un equipo formado por cinco personas (dos técnicos de auditoría, dos ayudantes de auditoría y una directora), con la colaboración de los servicios informáticos y administrativos de la Cámara de Cuentas.

Agradecemos al personal de la sociedad mercantil la colaboración prestada en la realización de este trabajo.

Antecedentes y descripción general de la entidad auditada

Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. (en adelante, SVA), se **constituyó en 2002** mediante escritura pública otorgada en Zaragoza el 10 de enero de 2002, conforme al acuerdo del Gobierno de Aragón de 6 de noviembre de 2001 (Decreto 295/2001, de 6 de noviembre).

SVA es una sociedad pública dependiente del Gobierno de Aragón, **adscrita al Departamento de Fomento, Vivienda, Logística y Cohesión Territorial¹**, que sirve de instrumento para la política de vivienda y gestión urbanística de suelo en colaboración con otras instituciones.

La Sociedad pertenece al Grupo Empresarial de Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L. Unipersonal, participada al **100% por el Gobierno de Aragón**, y tiene personalidad jurídica propia, plena capacidad jurídica y de obrar para el cumplimiento de sus fines, patrimonio propio y administración autónoma.

Tiene la consideración de **medio propio instrumental** y servicio técnico de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, de sus organismos públicos, demás entidades integrantes del Sector Público autonómico, y de cuantas otras Administraciones Públicas ostenten parte de su capital social, estando obligada a realizar los trabajos que éstas le encarguen en las materias señaladas en el artículo segundo de los estatutos sociales referidos a su objeto social.

En cuanto al **régimen jurídico aplicable**, según el artículo 4 del Decreto 179/2018, la sociedad actuará en régimen de derecho privado y de acuerdo con lo establecido en sus estatutos sociales, la legislación en cada momento vigente en materia de sociedades de capital, hacienda, patrimonio, administración y contratación pública.

Objeto social

De acuerdo con el artículo 2 de los Estatutos Sociales, la Sociedad tiene el siguiente objeto social:

- 1) La adquisición y gestión de **suelo y patrimonio inmobiliario para su venta o alquiler, preferentemente de protección oficial**, sin perjuicio de lo que previene el apartado c) de este artículo. Dicha actividad comprenderá:
 - a) El planeamiento, urbanización, parcelación y adquisición de terrenos residenciales e inmuebles ya sean de entes públicos, ya de particulares, bajo cualquier forma y procedimiento, con destino operaciones de promoción de viviendas.
 - b) La adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios, proyectos y trabajos de mantenimiento y gestión relacionados con el equipamiento comunitario, la urbanización de terrenos y la construcción y

¹ Hasta 12/7/2024, Departamento de Fomento, Vivienda, Movilidad y Logística, y anteriormente, Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda.

rehabilitación de viviendas, adecuadas a las exigencias sociales y características territoriales de la Comunidad Autónoma, facilitando a los organismos competentes y a los adjudicatarios legitimados al efecto, la libre disponibilidad de las viviendas y equipamientos gestionados y promovidos por la sociedad.

- c) Cualquier otra actividad directamente relacionada con las anteriores que contribuya a la ejecución y desarrollo del objeto social o que fuere necesaria; proporcionar, mediante contrato, a cualesquiera empresas o entes públicos, prestaciones de asistencia técnica y servicios propios de su naturaleza y actividad.
- 2) Todas las actuaciones de **rehabilitación** con destino a operaciones de vivienda, ya se refieran a adquisición y preparación de suelo, ordenación y conservación de conjuntos históricos o arquitectónicos, etc. y, en particular, la rehabilitación, bajo cualquier forma de promoción, de viviendas ya existentes.
- 3) La ejecución retribuida, para terceros, sean personas físicas o jurídicas, de prestaciones de **asistencia técnica** y la realización de servicios técnicos, económicos, jurídicos, industriales, comerciales, de comisión o cualesquiera otros relacionados con su naturaleza y actividad, incluyendo el asesoramiento y asistencia en las materias citadas, a todo tipo de entidades, a cooperativas, comunidades de bienes u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas que promuevan, y la gestión de dichas entidades para la promoción y construcción en régimen cooperativo.
- 4) La **adquisición y venta de toda clase de bienes**, muebles o inmuebles, y la construcción o edificación adecuada sobre ellos, que sean precisos o convenientes a cualquiera de los fines y actividades reseñados en los puntos anteriores.
- 5) Las acciones que tengan por objeto proyectar, construir, conservar, explotar y promocionar cualesquiera **infraestructuras y equipamientos públicos** de competencia de la Administración de la Comunidad Autónoma, así como los servicios que se puedan instalar o desarrollar sobre dichas infraestructuras y equipamientos.
- 6) La **adquisición y venta de suelo industrial**, y la promoción y gestión de urbanizaciones en polígonos industriales, realizando obras de infraestructuras y dotación de servicios en los mismos.
- 7) Servir como **instrumento para la ejecución de las políticas** establecidas por el Gobierno de Aragón para hacer efectivo el **derecho a la vivienda** reconocido por el artículo 47 de la Constitución y 27 del Estatuto de Autonomía de Aragón, colaborando con las Administraciones Públicas Aragonesas en la ejecución de acciones destinadas a la provisión de vivienda, en régimen de propiedad o alquiler, a las familias, ciudadanos o colectivos que se encuentren en situaciones de especial vulnerabilidad, todo ello de acuerdo con lo que en cada momento se establezcan por las normas estatales o de la Comunidad Autónoma de Aragón que resulten de aplicación.

Para la realización del objeto social, la sociedad podrá realizar las siguientes actividades:

- a) Adquirir, transmitir, constituir, modificar, permutar y extinguir toda clase de derechos sobre bienes muebles o inmuebles que autorice el derecho común, en orden a la mejor consecución de la urbanización y edificación, así como su mantenimiento y explotación, dentro de su ámbito de actuación.
- b) Realizar convenios con todo tipo de Entes Públicos o Privados.
- c) Gestionar mediante enajenación, cesión del derecho de superficie o arrendamiento, incluso anticipadamente, las parcelas resultantes de la ordenación de terrenos, así como las edificaciones e instalaciones resultantes de la ejecución del planeamiento urbanístico.
- d) Cualquier otra actuación tendente a posibilitar la realización de los fines indicados en el párrafo anterior.
- e) Participar, previa autorización del Gobierno y en las condiciones que se determinen en cada caso, en otras empresas que tengan por objeto programas de construcción de viviendas, o, en su caso, actuaciones propias de su objeto social.
- f) La ejecución de las obras se adjudicará por la Sociedad en régimen de libre concurrencia, sin que, en ningún caso, pueda la Sociedad ejecutarlas directamente, y respetando en los procedimientos de adjudicación los principios de publicidad y libre concurrencia.

La ejecución de las obras se adjudicará por la Sociedad en régimen de libre concurrencia, sin que, en ningún caso, pueda la Sociedad ejecutarlas directamente, y respetando en los procedimientos de adjudicación los principios de publicidad y libre concurrencia.

Organización y funcionamiento

Como se ha señalado, la sociedad **SVA** tiene como particularidad que su capital social pertenece íntegramente a un único accionista, lo que determina que el socio único (**CEPA**) ejerce las competencias propias de la **Junta General**, de acuerdo el artículo 10 de los Estatutos Sociales, la legislación societaria y las especialidades de la normativa del Sector Público autonómico.

El **Consejo de Administración** estará formado por un mínimo de cinco y un máximo de doce miembros en los términos expresados por los Estatutos de la sociedad (artículo 15). El consejo tiene nombrados, además, una secretaria y vicesecretario (no consejeros) y un letrado asesor. Ninguno de los miembros del Consejo ni los asistentes percibe dietas por asistencia a las sesiones.

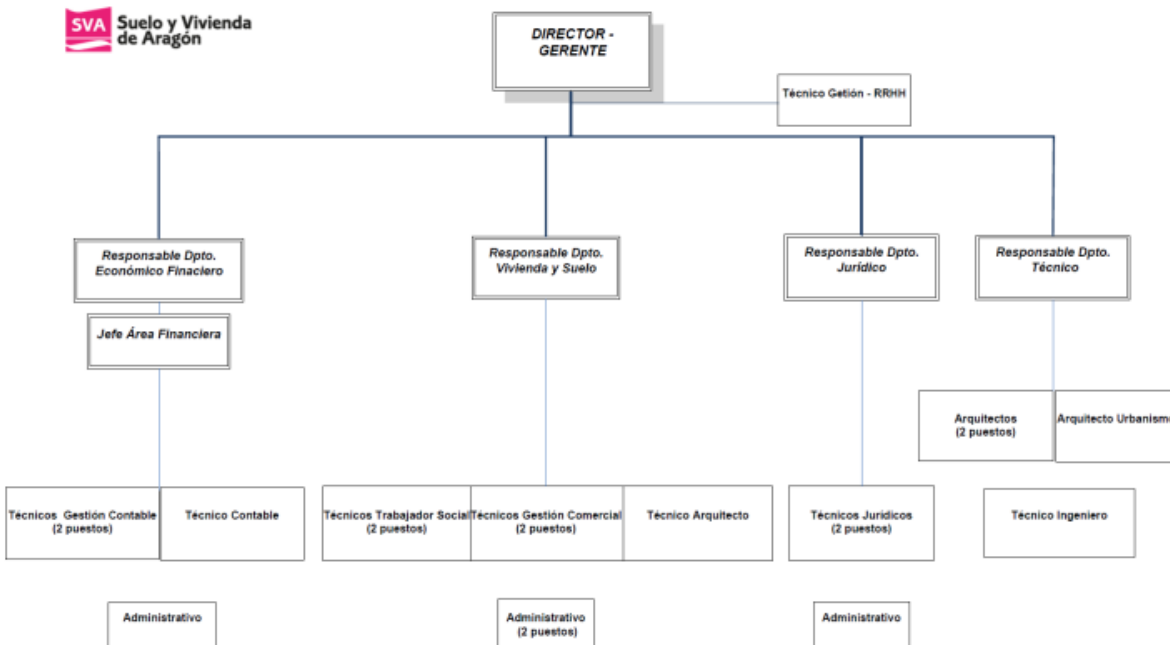
En los ejercicios fiscalizados 2019 a 2022, el Consejo estaba presidido por el Consejero del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda y, en la actualidad, por el Consejero del Departamento de Fomento, Vivienda, Logística y Cohesión Territorial.

La sociedad cuenta con un **Director-Gerente**, que dirige la gestión y administración de la Sociedad y el resto de funciones que le encomiende el Consejo de Administración. La actual Directora-Gerente fue nombrada por acuerdo del Consejo de Gobierno de 22 de noviembre de 2023.

Entre sus funciones está también la prestación de las labores de asesoramiento, gestión económico-financiera y administrativa de la sociedad PROMOCIÓN DE ACTIVIDADES AEROPORTUARIAS, S.L.U, dado que esta sociedad carece de personal directivo y de estructura de personal.

El número medio de empleados de SVA ha pasado de 22 a 25 personas de 2019 a 2022.

El organigrama de la sociedad es el siguiente:



La actividad de la sociedad en los ejercicios 2019 a 2022 ²

Antecedentes

Como hemos señalado, SVA es una sociedad pública que sirve como instrumento de la política de vivienda y gestión urbanística de suelo del Gobierno de Aragón.

En relación con la **gestión de vivienda**, desde su creación en 2002, SVA ha construido cerca de 3.000 viviendas de promoción pública en las tres provincias aragonesas, en colaboración con ayuntamientos, comarcas y otras entidades públicas³.

La calidad arquitectónica de sus promociones ha sido reconocida con varios premios como el Trofeo Ricardo Magdalena, el Premio de Arquitectura García Mercadal o el Premio al Mejor Proyecto Público de edificación aragonesa.

En cuanto a la política de **desarrollo de suelo industrial**, el objetivo es favorecer la implantación de nuevas empresas en la Comunidad Autónoma y contribuir a la generación de empleo y de riqueza. La sociedad ha promovido y gestiona polígonos industriales (Burgo de Ebro, Villanueva de Gállego, La Puebla de Híjar, Caspe, entre otros), así como plataformas logísticas (Fraga y Épila).

SUELO INDUSTRIAL. SUPERFICIE COMERCIALIZADA Y DISPONIBLE A 31/12/2022 (DATOS EN M ²)						
Localización	Superficie total	Superficie escriturada	Superficie contrato privado	Superficie alquilada	Superficie pendiente de comercialización	Pendiente (% del total)
Polígono El Espartal El Burgo de Ebro	350.677	211.638	45.959	5.914	87.166	25%
Polígono Villanueva de Gállego	333.064	117.698	-	20.001	195.365	59%
Polígono La venta del Barro La Puebla de Híjar	85.020	34.784	-	3.549	46.687	55%
Polígono El Portal - Caspe	177.855	13.103	-	-	164.752	93%
Plataforma Fraga	464.965	413.927	20.888	30.150	0	0%
Plataforma Épila	85.016	-	-	-	85.016	100%

Nota: datos a 31/12/2022. Las ventas producidas hasta julio 2024 en Villanueva de Gállego y Caspe han reducido la superficie pendiente de comercialización al 26% y 56%, respectivamente. También hay compromisos pendientes de formalizar.

En su primera etapa, la actividad de la sociedad se centró en proporcionar vivienda en propiedad a precios más asequibles tasados por la Administración Pública. La buena situación del empleo y la arraigada tradición en España de tener una vivienda en propiedad hizo crecer la demanda de vivienda. No obstante, seguía habiendo una parte de la población con problemas de acceso a viviendas de calidad, fundamentalmente por los elevados precios que alcanzaban.

El contexto inmobiliario de esa etapa inicial era muy diferente del actual, con un desarrollo inmobiliario desmedido y precios en continuo ascenso, lo que desembocó en la crisis económica de 2008.

La aplicación de medidas de austeridad presupuestaria motivó un estancamiento de la actividad inmobiliaria,

² Fuente: Memorias de actividad SVA de 2019 a 2023, memoria de las cuentas anuales de los ejercicios 2019 a 2023 y Plan Estratégico de Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. 2017-2021.

³ En total: 2.874 viviendas de promoción pública, de las que 657 corresponden a vivienda protegida en régimen de arrendamiento y 2.217 a vivienda en régimen de venta.

obligando a SVA a replantear el modelo de negocio y servicios, que se incorporó en el Plan Estratégico 2017-2021. No se ha aprobado un plan estratégico posterior.

Actividad 2019-2022

El Plan Estratégico 2017-2021 siguió priorizando la vivienda social para atender a las personas más desfavorecidas y promover la justicia y la cohesión social. Se incorporaron nuevas fórmulas para el fomento del alquiler (viviendas tuteladas, viviendas colaborativas, viviendas intergeneracionales, alojamientos para estudiantes y jóvenes menores de 35 años, alojamientos rotacionales, para colectivos especialmente vulnerables...), movilización de vivienda desocupada, impulso de la rehabilitación (centrada en la ciudad consolidada y en el desarrollo territorial) y la eficiencia energética⁴.

A 31/12/2022, la sociedad gestionaba un total de 931 viviendas de alquiler distribuidas por el territorio aragonés, de las que 227 son de su propiedad, 373 son propiedad del Gobierno de Aragón y 331 forman parte de la Bolsa de Alquiler Social de Aragón⁵.

VIVIENDAS Y LOCALES EN ALQUILER			
Tipología y propietario	Nº viviendas	Alquiladas	Pendientes de alquiler
Propiedad SVA (227 viviendas + 309 garajes + 223 trasteros)	227	217	10
Propiedad Gobierno de Aragón	373	373	-
Bolsa Alquiler Social (cesión particulares)	331	315	16
Locales (propiedad SVA)	18	15	3

Adicionalmente, SVA realiza la gestión de cobro de las cuotas pendientes de los préstamos de 322 viviendas de promoción pública del antiguo Instituto del Suelo y la Vivienda de Aragón (promovidas por actuación directa o convenida con los ayuntamientos). Por lo tanto, el número total de viviendas gestionadas por SVA a 31 de diciembre de 2022 asciende a un total de 1.253 viviendas.

Tras varios años de inactividad como promotor residencial, en 2022 ha iniciado los siguientes proyectos en relación con la vivienda:

- Construcción de 88 viviendas (con trasteros y garajes) para alquiler asequible en el solar del Cuartel de la Merced de Huesca. En 2022 se ha iniciado la primera fase, que incluye 27 viviendas y la totalidad de los garajes (90) y trasteros (88), así como la obra de reurbanización de las calles La Merced y San Lorenzo. Este contrato se ha analizado en la muestra seleccionada por la Cámara de Cuentas (apartado 7.2.3 de este informe).
- Enajenación mediante permuta de varios solares en Huesca (Sector Alfonso I) y Zaragoza (Valdefierro), propiedad de SVA, a cambio de la entrega de viviendas de VPA construidas con garaje y trastero vinculados, cuyo destino será el alquiler asequible, así como otros inmuebles no vinculados.
- En 2022 se han concluido las obras de rehabilitación integral con criterio de consumo energético nulo de 10 viviendas en Teruel (Parque de la Maquinaria), para destinarlas a alquiler social, que han sido financiadas con el FITE. Este contrato se analiza en el apartado 7.2.3 del informe.

⁴ Estándar PASSIVHAUS (edificios de consumo de energía casi nulo, según la Directiva 2010/31/UE) y metodología BIM (Building Information Modeling, de gestión de proyectos de edificación y obra civil, implantada en Europa, EEUU y Australia, que consigue reducciones de costes del 20% y mayor rigurosidad en cumplimiento de plazos de ejecución).

⁵ Desde 2021, SVA asumió, por encargo del departamento, la gestión del Programa de Alquiler Social del Gobierno de Aragón, en aplicación del Decreto 102/2013 de 11 de junio, por el que se crea y regula la red de bolsas de viviendas para el alquiler social en Aragón.

- Además, para el periodo 2023-2025 se prevé la adquisición por parte de SVA de 195 viviendas, para ser destinadas a alquiler, para lo que cuenta con una subvención concedida por el Gobierno de Aragón por importe de 21,3 millones de euros del plan vivienda 2022-2025.

La sociedad también ha ejecutado **otras actuaciones de interés general** de especial transcendencia territorial por su incidencia económica, social, cultural y urbanística, como son:

- La actuación urbanística de la Estación Internacional de Canfranc: obras de rehabilitación y regeneración urbana de la explanada de Los Arañones en Canfranc, con una nueva estación ferroviaria de viajeros, un nuevo haz de vías ferroviario, la urbanización del sector y la rehabilitación de la antigua estación internacional para uso hotelero, que ha supuesto una inversión de 40 millones de euros (se analiza en el apartado 7.2.4).
- En la Plataforma logística de Fraga, desde 2015 se han formalizado operaciones para la implantación de empresas que prácticamente han agotado la oferta de suelo en este emplazamiento (390.000 m² de venta de suelo y 30.000 m² de arrendamiento de parcelas con opción de compra).
- El proyecto agroalimentario de Corporación Alimentaria Guissona en Épila, a través de un Plan de Interés General de Aragón (PIGA), que hasta 2022 ha supuesto una inversión de casi 25 millones de euros.
- En 2019 el Gobierno de Aragón firmó un convenio con la empresa Amazon Data Services Spain, S.L. (AWS) para la implantación de tres centros de datos en tres ubicaciones (PLHUs, Villanueva de Gállego y El Burgo de Ebro).

En 2020, SVA puso a disposición de AWS los suelos de Villanueva de Gállego (152.627 m²) y El Burgo de Ebro (117.698 m²) para que iniciara las obras necesarias para su instalación. Los ingresos por la venta de estas parcelas ascendieron a 7,6 millones de euros, como se explica en el apartado 6.4.

Finalmente, SVA ha desarrollado también actuaciones en materia de **rehabilitación del patrimonio arquitectónico** aragonés financiadas por el **Fondo de Inversiones de Teruel** (FITE), que se analizan en el apartado 7.3 de este informe. En los ejercicios 2019 a 2022, la principal inversión financiada por este fondo ha sido la rehabilitación de la Estación de Caminreal para destinarla como museo del ferrocarril (1,2 millones de euros de inversión ejecutada a 2022).

2. OBJETIVOS Y ALCANCE DE LA FISCALIZACIÓN

Alcance temporal

El Programa anual de fiscalización de la Cámara de Cuentas para el año 2023 incluye una fiscalización de la sociedad Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. relativa a los ejercicios 2019 a 2022.

No obstante, se podrán efectuar comprobaciones sobre documentación de ejercicios anteriores cuando se considere necesario, especialmente si se han generado operaciones con repercusión sobre los estados financieros de los ejercicios 2019-2022, así como si tienen continuidad en ejercicios posteriores. Deberán analizarse también las operaciones de 2023 y 2024 que supongan hechos posteriores relevantes.

Objetivos y alcance material

Para este informe se han definido los siguientes objetivos:

1) Cuantificación de los recursos públicos invertidos en la sociedad desde su constitución

Se han analizado los recursos públicos recibidos por la sociedad mediante aportaciones de capital, subvenciones y otras aportaciones de socios, así como el grado de recuperación de las actuaciones realizadas mediante ingresos.

Como se recoge en la alegación nº 1 de la sociedad (apartado 8.1), somos conscientes que analizar solo los datos económicos aporta una visión parcial de los objetivos societarios, ya que las inversiones realizadas desde su creación han tenido un impacto en la economía aragonesa en términos de empleo, actividad económica y retornos fiscales, que no pueden cuantificarse en un informe de fiscalización con este alcance definido. Lo mismo ocurre con el impacto social y medioambiental que ha tenido la promoción y rehabilitación de vivienda, el desarrollo de suelo industrial y el patrimonio cultural restaurado.

También hay que tener en cuenta que los distintos escenarios económicos que se han vivido desde la creación de la sociedad (fuerte especulación en el sector inmobiliario, crisis financiera y pandemia mundial), impactan en los resultados de la sociedad e impiden valorar el retorno real de los recursos públicos invertidos⁶.

2) Fiscalización financiera

La fiscalización financiera tiene por objeto evaluar si las Cuentas Anuales de una entidad expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y del resultado económico al cierre del ejercicio, de conformidad con el marco normativo que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables.

Se ha planificado un alcance limitado a unas áreas concretas, dado que la sociedad se audita anualmente, para evitar duplicidades con el trabajo que realizan los auditores privados.

Hemos revisado los informes de auditoría de los últimos cinco ejercicios y todos ellos contienen una opinión favorable. En todos los ejercicios se destaca, como el principal riesgo de auditoría, la valoración de los activos inmobiliarios y de las existencias, cuyo valor recuperable ha sido determinado por un experto independiente⁷.

Por ello, las áreas en las que se ha centrado la Cámara de Cuentas han sido las siguientes: inversiones inmobiliarias, existencias, patrimonio neto, endeudamiento y litigios, cuyas conclusiones se recogen en el apartado 6 de este informe.

3) Fiscalización de legalidad

La fiscalización del cumplimiento de la legalidad tiene por objeto evaluar la adecuación de la actividad económico-financiera de la entidad fiscalizada al ordenamiento jurídico vigente.

El alcance material de la fiscalización de legalidad se ha centrado en las áreas de personal, contratación pública, subvenciones y ayudas públicas recibidas.

Las conclusiones se recogen en el apartado 7 de este informe.

4) Contrato de rehabilitación y urbanización del ámbito del entorno de la Estación Internacional de Canfranc, y arrendamiento del edificio Estación Internacional para su explotación como hotel

Este contrato se adjudicó en enero de 2018. En este informe se ofrece una visión completa de la ejecución de este contrato "complejo y mixto" por la relevancia que, en el periodo 2019-2022 fiscalizado, tuvieron la ejecución y las modificaciones aprobadas, que se han analizado desde el punto de vista legal y contable.

Las conclusiones se recogen en el apartado 7.2.4. y en el apartado 6.4.

Unidad monetaria

Salvo mención expresa en contrario, todos los importes recogidos en el informe se expresan en miles de euros, pudiendo dar lugar a algún pequeño descuadre en sumandos de filas y columnas por el efecto de los redondeos.

⁶ Alegación 1. Párrafos incorporados en virtud de alegación.

⁷ Al cierre del ejercicio 2022, el Valor Neto Contable (VNC) de las inversiones inmobiliarias a 68,3 millones de euros y de las existencias a 46,8 millones de euros.

Trámite de audiencia

En el apartado 8 se incluye el trámite de audiencia.

Según se establece en el artículo 11 de la Ley 11/2009, de 30 de diciembre, de la Cámara de Cuentas de Aragón, previamente a la emisión de cualquier informe definitivo se debe dar audiencia a las entidades fiscalizadas para que formulen las alegaciones que estimen pertinentes en el plazo de treinta días naturales

3. RESPONSABILIDAD DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

El Consejo de Administración de la sociedad Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. es el órgano responsable de la correcta gestión de la sociedad, de conformidad con los artículos 209 y 210 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 21 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de sociedades de Capital, con el artículo 5 del Decreto 295/2001, de 6 de noviembre, y el artículo 11 de los estatutos sociales.

El Consejo de Administración es responsable de formular sus cuentas anuales de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable y del control interno que se considere necesario para permitir la preparación de las cuentas anuales libres de incorrecciones materiales, debidas a fraude o error.

Además, el órgano de dirección de la entidad debe garantizar que las actividades y las operaciones financieras realizadas durante el ejercicio y la información reflejada en las cuentas anuales resulten conformes con las normas aplicables y de establecer los sistemas de control interno que considere necesarios para esa finalidad.

Las cuentas anuales de los ejercicios 2019 a 2022 fueron formuladas de conformidad con su normativa contable y aprobadas por el Consejo de Administración de la CEPA. La presentación a la Cámara de Cuentas de Aragón se realizó en plazo dentro del procedimiento de rendición de la Cuenta General de la Comunidad Autónoma de Aragón⁸.

El control económico-financiero de la sociedad se realiza por la Intervención General mediante el control financiero, en los términos establecidos en la normativa de Hacienda de la Comunidad Autónoma de Aragón⁹.

La Directora-Gerente ostenta la representación legal de la sociedad y ejerce la función directiva y ejecutiva de la sociedad, en el marco de los poderes otorgados por el Consejo de Administración, conforme al artículo 17 de los Estatutos Sociales y los poderes otorgados al efecto.

4. RESPONSABILIDAD DE LA CÁMARA DE CUENTAS

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre algunas partidas de las Cuentas Anuales de la sociedad Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. de los ejercicios 2019 a 2022 y sobre la legalidad de las operaciones efectuadas en el ejercicio basada en nuestra fiscalización.

Para ello, hemos llevado a cabo la misma de conformidad con los principios fundamentales de fiscalización de las Instituciones Públicas de Control Externo. Dichos principios exigen que cumplamos los requerimientos éticos que rigen las actuaciones de nuestras Instituciones, así como que planifiquemos y ejecutemos la fiscalización con

⁸ La Intervención General de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón tiene la responsabilidad de formar la Cuenta General de la Comunidad Autónoma de Aragón, que comprende la de la Administración de la CA de Aragón y la de sus organismos públicos, empresas de la CA y resto de entidades participadas obligadas a rendir cuentas (artículo 85 TRLHCA y artículo 23 Decreto 22/2003, del Gobierno de Aragón).

Las Cuentas Generales correspondientes a los ejercicios 2019 a 2022 fueron aprobadas formalmente mediante acuerdo del Gobierno de Aragón y rendida por la Intervención General a la Cámara de Cuentas de Aragón en el plazo legal. En los Tomos IV y V "Empresas Públicas de la Comunidad Autónoma de Aragón" se incluyen las cuentas de la sociedad SVA relativas a dichos ejercicios, acompañadas del informe de auditoría (<https://www.aragon.es/-/cuenta-general>)

⁹ Artículo 15 y 16 TRLHCA y Decreto 23/2003.

el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales y de que las actividades y operaciones financieras realizadas y la información reflejada las cuentas resultan conformes en todos los aspectos significativos con las normas aplicables.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales y sobre el cumplimiento de los aspectos relevantes establecidos en la normativa durante los ejercicios fiscalizados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para emitir nuestras **conclusiones sobre algunos aspectos de la fiscalización financiera y sobre el cumplimiento de determinadas obligaciones legales y reglamentarias**, que expresamos en forma de **seguridad limitada**.

5. CONCLUSIONES DEL INFORME

5.1. CONCLUSIONES SOBRE ALGUNOS ASPECTOS DE LA FISCALIZACIÓN FINANCIERA

Cuentas anuales 2019 a 2022

1. Las cuentas anuales de los ejercicios 2019 a 2022 fueron auditadas por una firma de auditoría privada. Los auditores emitieron una opinión favorable sin salvedades en todos los ejercicios revisados por la Cámara de Cuentas.

Por lo tanto, según los informes de auditoría, las cuentas anuales de la sociedad SVA expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y del resultado económico al cierre del ejercicio, de conformidad con el marco normativo que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables.

En los ejercicios 2019 a 2022, el principal riesgo de auditoría es la valoración de los activos inmobiliarios y de las existencias, cuyo valor recuperable fue determinado por un experto independiente.

Por ello, las áreas en las que se ha centrado el trabajo de la Cámara de Cuentas han sido las siguientes: inversiones inmobiliarias, existencias, patrimonio neto, endeudamiento y litigios, cuyas conclusiones se recogen a continuación.

Cuantificación de las aportaciones al capital social

2. Las aportaciones realizadas por el Gobierno de Aragón desde la constitución de la sociedad ascienden a **190 millones de euros**¹⁰, mediante ampliaciones de capital y otras aportaciones de socios¹¹.

Al cierre de 2022, el Patrimonio Neto de SVA ascendía a **107,6 millones de euros**, ya que 2016 se llevó a cabo una reducción de capital por pérdidas acumuladas, por importe de 71,3 millones de euros, mediante la disminución del valor nominal de las participaciones.

El valor del Patrimonio Neto al cierre de los ejercicios revisados se recoge en la siguiente tabla:

¹⁰ Esta cantidad incluye 40,6 millones de euros de aportaciones no dinerarias (inmuebles), que también han sufrido deterioros de valor.

¹¹ **Alegación 24.** Importe modificado en virtud de alegación.

Patrimonio neto	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Capital escriturado	65.044	65.044	67.518	67.518
Reservas	105	105	102	102
Resultados de ejercicios anteriores	-2.433	-3.262	-7.792	-10.236
Otras aportaciones de socios	34.596	34.596	34.596	34.596
Resultado del ejercicio	-830	-4.530	-2.444	-2.552
Subvenciones recibidas	5.678	6.218	11.227	18.261
TOTAL (miles €)	102.161	98.171	103.206	107.689

3. Desde su constitución, la sociedad ha generado pérdidas acumuladas por importe de **98 millones de euros**, fundamentalmente por los fuertes deterioros del valor de los activos de la sociedad como consecuencia de la crisis financiera e inmobiliaria¹². Los ingresos por venta y arrendamiento de inmuebles no han conseguido recuperar el valor de los activos.

- En los dos primeros ejercicios de vida, se generaron 6,5 millones de pérdidas.
- Entre 2004 y 2010, la sociedad acumuló beneficios por importe de 22 millones de euros.
- La crisis de 2008 se manifestó con cierto retraso en la sociedad. A partir de 2011 se generaron pérdidas continuadas, mucho más acusadas en el periodo 2011-2016 (17 millones de pérdidas anuales de media).
- A partir de 2017, la situación financiera mejora y las pérdidas se reducen significativamente (2,7 millones de euros de media), excepto en los ejercicios 2018 y 2023 en los que se obtuvieron beneficios (1 millón de euros y de 2 millones de euros, respectivamente)¹³.

Endeudamiento de la sociedad

4. Una parte importante de la actividad de promoción de vivienda se ha financiado con préstamos hipotecarios. Al cierre del ejercicio 2022, el capital pendiente de vencimiento ascendía a un total de **11,3 millones de euros**. El plazo de amortización de estos préstamos finaliza en 2040.

Además, la sociedad disponía de una póliza de crédito de 10 millones de euros, que al cierre de dicho ejercicio se encontraba sin disponer.

Otros fondos recibidos mediante subvenciones, ayudas y transferencias

5. En el periodo 2019-2022, las subvenciones y ayudas concedidas a SVA ascienden a un total de **84 millones de euros**. De este importe, el importe cobrado, una vez ejecutada y justificada la actividad para la que se concedió la subvención, asciende a un total de 27 millones de euros.

La imputación al Patrimonio Neto se realiza de acuerdo con las normas contables.

¹² En 2016, el importe acumulado de deterioros en el balance de SVA ascendía a 102 millones de euros. Al cierre del ejercicio 2022, continuaban reconocidos en el balance un total de 68 millones de euros.

También hay que destacar la pérdida del valor de las participaciones de SVA en el capital social de PLHUS y PLATEA, por valor de 25,7 millones de euros, mediante sendas operaciones de reducción de capital por pérdidas acumuladas, que dejaron el capital social en 0 euros, también consecuencia de la crisis inmobiliaria.

¹³ Conviene señalar que la reversión de los deterioros, imputados a pérdidas de ejercicios anteriores, influye en los actuales beneficios (más de 4 millones en 2023).

DETALLE DE LAS SUBVENCIONES RECIBIDAS EN EL PERIODO 2019-2022			
Concedente	Finalidad de la subvención/ayuda/transferencia	Importe concedido (miles €)	Importe Cobrado a 2022
Gobierno de Aragón	Estación de Canfranc (obras ferroviarias, estación internacional, modificados y revisiones de precios)	32.884	17.806
Mº de Fomento	Estación Internacional de Canfranc (marquesinas)	2.007	2.007
FITE 2019-2021	Estación de Caminreal, viviendas y otros proyectos de rehabilitación del patrimonio de Teruel	8.258	7.258
Gobierno de Aragón	Viviendas Cuartel de la Merced (Huesca)	8.013	275
Gobierno de Aragón	Polígono Villanueva de Gállego	11.752	-
Gobierno de Aragón	Adquisición vivienda (Plan 2023-2025)	21.360	-
Total subvenciones concedidas entre 2019-2022 (miles de euros)		84.274	27.346

La información de la Base de Datos Nacional de Subvenciones y del Portal de Transparencia del Gobierno de Aragón es incompleta. De las subvenciones concedidas a SVA en el periodo 2019-2022, el Gobierno de Aragón solo ha incluido la subvención para la promoción de un edificio de 88 viviendas en el antiguo solar del Cuartel de la Merced en la ciudad de Huesca y la subvención para la adquisición de vivienda del Plan 2023-2025. La sociedad sí publica las subvenciones recibidas en su página web¹⁴.

Inversiones inmobiliarias

6. Se clasifican como inversiones inmobiliarias los terrenos o construcciones que la empresa destine a la obtención de ingresos por arrendamiento o posea con la finalidad de obtener plusvalías a través de su enajenación, fuera del curso ordinario de sus operaciones¹⁵.

El valor de las inversiones inmobiliarias al cierre de 2022 ascendía a **68,3 millones de euros**, con un deterioro medio del **32% (35,8 millones de euros)**.

¹⁴ Artículo 18.2 de la Ley 8/2015, de 25 de marzo, de Transparencia y Buen Gobierno de Aragón: "Las entidades incluidas en el artículo 4 que no tengan la consideración de Administración pública deberán publicar toda la información que corresponda a las ayudas y subvenciones que hayan percibido cuando el órgano concedente sea una Administración pública, con indicación del concedente, objetivo o finalidad para la que se concede, plazo para lograrlo, importe concedido y porcentaje que la subvención concedida supone sobre el coste total de la obra o servicio subvencionado, e indicación de si es compatible o no con otras ayudas o subvenciones y de si se han obtenido otras ayudas o subvenciones para ese mismo objetivo o finalidad".

¹⁵ **Alegación 2.** Se modifica la definición de acuerdo con el Plan General de Contabilidad (PGC).

VALOR DE LAS INVERSIONES INMOBILIARIAS A 31/12/2022					
Tipo de activo	Nº activos	Coste	Amortización	Deterioro	VNC 31/12/2022
Inversiones en terrenos y bienes naturales	444	22.198	-	-7.387	14.810
Inversiones en construcciones	437	51.372	-7.808	-14.894	28.670
TOTAL INVERSIONES INMOB. TERMINADAS	881	73.570	-7.808	-22.281	43.480
Inversiones en suelo de obras en curso	3	7.985	-	-3.515	4.469
Inversiones en construcciones en curso	3	28.953	-	-10.058	18.895
Anticipos de inversiones inmobiliarias	1	1.424	-	-	1.424
TOTAL INVERSIONES INMOB. EN CURSO	7	38.362	-	-13.573	24.789
TOTAL INVERSIONES INMOBILIARIAS	888	111.932	-7.808	-35.854	68.268

La Cámara de Cuentas ha comprobado que la dotación a la amortización de las construcciones está correctamente calculada de acuerdo con la vida útil estimada de 50 años.

Se ha comprobado el adecuado cálculo del deterioro en base a informes de tasación emitidos por un experto independiente al cierre de cada ejercicio. En el caso de los bienes arrendados, el deterioro se calcula en función del valor actual de los flujos futuros esperados y, en el caso de que la opción de compra sea inferior al de la tasación, el valor neto contable coincide con la opción de compra, como exige la normativa contable.

Los deterioros más importantes se concentran en los siguientes activos:

- Dentro de las construcciones en curso, al cierre de 2022, la obra de la Estación Internacional de Canfranc tenía un deterioro de 10,7 millones de euros (el 36% de su coste) y el solar del Cuartel de la Merced de 2,6 millones de euros (el 48% de su coste).
- En las inversiones inmobiliarias terminadas, los principales deterioros se localizan en edificios de oficinas localizados en PLAZA por importe de 11,8 millones de euros (el 49% de su coste) y el edificio de oficinas de la Avenida de Cataluña de Zaragoza con un deterioro de 6 millones de euros (el 53% de su coste).

En el periodo revisado 2019-2022, las principales altas corresponden a las obras ejecutadas en la rehabilitación del hotel de la Estación internacional de Canfranc (20 millones de euros), la Estación de ferrocarril de Caminreal (1,2 millones de euros), la construcción de viviendas en el solar del Cuartel de la Merced (0,58 millones de euros) y el anticipo recibido por las viviendas futuras en el solar del sector Alfonso I de Huesca (1,4 millones de euros).

Se ha revisado también una muestra de 10 ventas de viviendas y parcelas (suelo industrial) formalizadas entre 2019 y 2022, cuyo detalle se contiene en el anexo 5. En general, el precio de venta es prácticamente coincidente con el valor neto contable, por lo que el beneficio/pérdida que se obtiene en cada venta no es significativo. Conviene advertir que la mayoría de estos activos tenían un deterioro dotado (que se imputó a pérdidas de ejercicios anteriores) y que en el coste de los activos no se incorporan los costes indirectos de la sociedad¹⁶.

Existencias

7. Se clasifican como existencias los inmuebles destinados a la venta. El valor de las existencias al cierre de 2022 ascendía a **46,8 millones de euros**, con un deterioro medio del **40% (31,2 millones de euros)**.

¹⁶ En la muestra de 10 ventas revisadas se ha generado una pérdida conjunta de 3.655 euros. Estos activos tenían incorporado un deterioro de 304.182 euros, casi el 30% de su valor (ver detalle en anexo 5).

VALOR DE LAS EXISTENCIAS A 31/12/2022				
Tipo de activo	Nº de activos	Coste	Deterioros	Valor neto contable
Otros edificios adquiridos	1	326	-74	252
Terrenos rústicos, urbanos y solares	44	56.782	-22.907	33.875
Promociones en curso	31	5.053	-3.694	1.359
Viviendas	16	2.929	-1.865	1.064
Obra industrial terminada	5	12.971	-2.668	10.303
TOTAL VALOR EXISTENCIAS (miles €)	97	78.061	-31.208	46.853

Se ha comprobado el adecuado cálculo del deterioro en base a informes de tasación emitidos por un experto independiente al cierre de cada ejercicio.

Los deterioros más importantes se concentran en los siguientes activos:

- El suelo residencial de Barbastro y Tarazona tienen un deterioro de 5,2 y 4,5 millones de euros, respectivamente (el 61% de su coste).
- El suelo industrial del polígono aeronáutico de Villanueva de Gállego tiene un deterioro de 4,9 millones de euros (el 77% de su coste).
- Otros solares en Huesca, Valdefierro (Zaragoza), Magallón y Caspe tienen deterioros que suman un total de 11,1 millones de euros (entre el 23% y el 89% de su coste).

En el periodo revisado 2019-2022, las principales altas corresponden a las obras ferroviarias ejecutadas para ADIF en Canfranc (10 millones de euros) y en la urbanización del entorno de la estación (6,7 millones de euros).

La sociedad tiene un adecuado procedimiento de control de costes imputados a cada activo, aunque sólo se incorporan los costes directos externos asociados a las obras (certificaciones de obra, dirección de obra y otros gastos)¹⁷. Sin embargo, no se imputa ningún coste del personal de la sociedad (ni siquiera los del personal técnico dedicado al seguimiento de las obras) ni otros costes indirectos, ya que no tiene un sistema establecido para su imputación¹⁸.

Por lo tanto, cualquier venta realizada a un precio igual al coste de existencias genera directamente una pérdida por la falta de cobertura de los costes de dirección, administración, departamento comercial y resto de costes indirectos de la sociedad.

Se ha revisado una muestra de 10 bajas por venta de suelo industrial en varios polígonos, cuyo detalle se contiene en el anexo 6. Al igual que ocurría con las ventas de inversiones inmobiliarias, el precio de venta del suelo industrial es muy cercano al valor neto contable de cada activo, por lo que el beneficio conjunto de estas operaciones fue de 1,5 millones de euros¹⁹. No obstante, conviene señalar que todos los activos tenían un deterioro dotado (4,3 millones de euros contra pérdidas de ejercicios anteriores), que no se recupera con el beneficio obtenido. Además, ninguno de los activos incluye los costes indirectos de la sociedad.

La permuta con ADIF de las obras ferroviarias del haz de vías y de la nueva estación de viajeros, ejecutadas por SVA (con un coste de 10 millones de euros), a cambio de los terrenos del entorno de la Estación Internacional de Canfranc (valorados en 660.547 euros), generó una pérdida de 9,4 millones de euros²⁰. Esta pérdida ha sido asumida por el Gobierno de Aragón, a través de las transferencias emitidas para financiar la operación Canfranc, por lo que no ha tenido impacto en los resultados de la sociedad (ver apartado 7.2.4).

¹⁷ Ver ejemplo en anexo 3 "Fichas de costes de la Operación Canfranc".

¹⁸ **Alegación 3.** Párrafo modificado en virtud de alegación.

¹⁹ El mayor beneficio que se obtiene en la muestra revisada es el generado en la permuta del solar de Huesca (0,6 millones de euros). Sin embargo, en esta operación realmente se ha producido una pérdida, ya que al contabilizar los bienes recibidos a cambio de la entrega del solar (anticipo por la entrega futura de 15 viviendas con garaje y trastero), se ha registrado un deterioro de 1,1 millones de euros, como consecuencia de su destino a alquiler asequible, como se explica en el apartado 7.2.5.

²⁰ La pérdida de valor se fue imputando a los resultados mediante deterioros, calculados por diferencia entre el valor de tasación de 2020 de los terrenos a recibir y los costes incurridos en la urbanización (incluidas las obras ferroviarias).

5.2. CONCLUSIONES SOBRE LA FISCALIZACIÓN DE LEGALIDAD

Como resultado de la fiscalización de legalidad se han puesto de manifiesto las siguientes conclusiones, que se describen con mayor detalle en el apartado 7 de este informe:

Personal

8. En el periodo revisado, el gasto de personal se ha situado entre 1,3 millones de euros en el ejercicio 2019 y 1,5 millones de euros en 2022.

La Cámara de Cuentas ha revisado las nóminas de 2022 para comprobar su correcta confección (incluidas las pagas extras) y la adecuación a la normativa vigente.

Las incidencias identificadas han sido las siguientes:

- En relación con la homologación retributiva de 2017²¹, de los 9 Complementos Personal Transitorio (CPT) que se aprobaron en 2018 para esta sociedad, al cierre del ejercicio 2022 solo quedaba una persona con un CPT pendiente de absorber. Existe un puesto de trabajo cuya retribución supera las tablas retributivas de la Administración de la CA de Aragón, que no está incluido en un CPT.
- Los complementos específicos de perfeccionamiento profesional ("carrera profesional") aprobados para esta sociedad son un 5% superiores a los de las tablas retributivas de la Administración de la CA y los trienios entre un 4% y un 10% superior²². Estos conceptos, en aplicación de la Ley 1/2017 de 8 de febrero, quedaron excluidos de la homologación retributiva. Los trienios de los trabajadores que se incorporaron a partir de 2018 se perciben de acuerdo con las tablas del Gobierno de Aragón.
- Del periodo 2019-2022 revisado, solo constaban publicadas las retribuciones de la plantilla del ejercicio 2021 en el Portal de Transparencia de la CA de Aragón o en la web de la sociedad. Se ha comprobado que se ha actualizado la información relativa a 2024²³.
- En relación con la contratación de personal en el periodo 2019-2022, en un contrato de sustitución de una baja de maternidad, se formaliza con posterioridad un nuevo contrato por obra y servicio con la misma persona, que habrían aconsejado iniciar otro procedimiento de contratación independiente para garantizar los principios de igualdad y concurrencia.

Actividad contractual

Para contextualizar correctamente la actividad contractual de la sociedad en el periodo revisado 2019-2022, conviene recordar las circunstancias extraordinarias que la pandemia mundial tuvo sobre todos los sectores. El confinamiento y las incertidumbres condujeron a la ruptura de la cadena de suministros, lo que impidió el normal desarrollo de los contratos de obras. La escasez de materias primas y los retrasos en el aprovisionamiento de los materiales de construcción produjeron subidas desproporcionadas de los precios²⁴.

9. En el periodo 2019-2022, la sociedad formalizó un total de 138 contratos por importe de 37,3 millones de euros. Además, se adjudicaron 312 contratos menores por importe de 1,01 millones de euros.

La Cámara de Cuentas ha seleccionado una muestra de 9 expedientes de contratación, que representan el 75% del importe total adjudicado en el periodo. De la fiscalización realizada se deduce un cumplimiento adecuado de la normativa contractual para los poderes adjudicatarios no Administración Pública (artículo 3.2 y 316 a 320 de la LCSP), excepto por las siguientes incidencias:

- En los contratos nº 5 y 6, la motivación de la tramitación por urgencia no responde a una necesidad inaplazable o a razones de interés público, como establece el artículo 119 LCSP, sino en la necesidad de

²¹ Ley 1/2017, de 8 de febrero, de medidas de racionalización del régimen retributivo y de clasificación profesional del personal directivo y del resto del personal al servicio de los entes del sector público institucional de la Comunidad Autónoma de Aragón.

²² Esta diferencia viene motivada por la aplicación de la sentencia nº 454/2011 del JS nº 6 de Zaragoza, conflicto colectivo, en relación a la aplicación de la DA vigésimo sexta de la Ley 12/2009, de 30 de diciembre, de Presupuestos de la Comunidad Autónoma.

²³ **Alegación 4.** Aclaración incorporada en virtud de alegación.

²⁴ **Alegación 6.** Párrafo incorporado en virtud de alegación.

justificar la inversión realizada antes de una fecha determinada para no perder la financiación de los fondos FITE de las anualidades 2018 y 2019.

- En el contrato nº 6, se inicia la tramitación de un modificado a los tres meses del acta de comprobación del replanteo, lo que parece indicar que el proyecto de obra inicial adolecía de defectos por insuficiencia de pruebas o ensayos para definir correctamente los trabajos necesarios. El importe de la modificación supuso un aumento del 12,33% sobre el importe adjudicado.
- De los 9 contratos revisados, en todos ellos se han producido desviaciones de ejecución en importe y en plazos que se detallan en el apartado 7.2.3.

Contrato de rehabilitación y urbanización del ámbito del entorno de la Estación Internacional de Canfranc, y arrendamiento del edificio Estación Internacional para su explotación como hotel

Previamente a la presentación de los resultados de la revisión de este contrato por la Cámara de Cuentas, debemos reconocer la trascendencia de la recuperación de un edificio singular único, la complejidad de la obra ejecutada y los impactos tan significativos que ha tenido en la regeneración urbana del municipio de Canfranc, en la desestacionalización del turismo de la zona y en la creación de empleo, sin olvidar la multitud de premios y galardones que ha recibido (ver alegación nº 39 del apartado 8.1)²⁵.

10. En el apartado 7.2.4 se recoge el análisis de este contrato "complejo y mixto", que se adjudicó en enero de 2018 a "Canfranc U.T.E"²⁶ por importe de 26,9 millones de euros y un plazo de ejecución de 30 meses.

El contrato incluía el pago de una parte en especie mediante la entrega de 4 fincas (valoradas en 4,6 millones de euros) y el arrendamiento del edificio de la Estación Internacional para uso hotelero, por un plazo de 69 años y una renta creciente calculada con una TIR del 2,053%.

La ejecución de las obras ha sufrido desviaciones significativas tanto en el plazo de ejecución como en importe:

- El acta de recepción final de las obras fue el 28/1/2023, principalmente por los retrasos de las obras ferroviarias (nueva estación de viajeros y haz de vías) y por las nuevas exigencias de ADIF, que repercutieron en la desafectación de los terrenos y en la obra de urbanización del entorno. También se vio afectada por el impacto de las medidas de limitación de la movilidad aprobadas para hacer frente a la crisis sanitaria del COVID en 2020 y 2021.
- El importe finalmente ejecutado en este contrato alcanzó un total de **37,9 millones de euros (un 40,9% superior)**. Conviene precisar también que un 9,1% del incremento (2,4 millones de euros) corresponde a la aplicación en Aragón del Real Decreto-ley 3/2022, de 1 de marzo, que estableció un procedimiento de revisión excepcional de precios, por el incremento del coste de los materiales, para contratos de obras del sector público²⁷. A este importe deberían añadirse además otros gastos incurridos por SVA, necesarios para la ejecución de la obra, por valor de 1,6 millones de euros más (dirección facultativa de las distintas obras, coordinación seguridad y salud, asistencias técnicas, notario, registro, ICIO, etc.), cuyo detalle se incluye en el anexo 3.

En el cuadro siguiente se resumen las desviaciones producidas:

²⁵ **Alegación 39.** Párrafo incorporado en virtud de alegación.

²⁶ Canfranc UTE estaba formada por las empresas Acciona Construcción, S.A. y Avintia, S.A.

²⁷ **Alegación 9.** Párrafo modificado en virtud de alegación.

Actuación	Objeto del contrato	Importe adjudicado (sin IVA)	Modificados	Complementario	Liquidaciones	Revisión de precios	Importe ejecutado (sin IVA)	Incremento (%)
Proyectos ferroviarios	a) Proyecto nuevo edificio Estación de Viajeros	46.218					46.218	0,0%
	b) Obra nuevo edificio Estación de Viajeros	2.200.000	1.937.000		139.571		4.276.571	94,4%
	c) Proyecto haz de vías	43.724					43.724	0,0%
	d) Obra haz de vías	5.238.614	356.657		91.228		5.686.499	8,5%
Estación internacional de viajeros (hotel)	e) Proyecto rehabilitación Estación Internacional para uso hotelero	474.768					474.768	0,0%
	f) Obra rehabilitación Estación Internacional hotel	12.554.964	170.507	1.746.445	1.626.601	1.637.746	17.736.263	41,3%
Urbanización entorno	g) Proyecto urbanización entorno	131.716					131.716	0,0%
	h) Obra urbanización entorno	6.269.671	156.783		696.851	813.018	7.936.323	26,6%
Indemnización por daños y perjuicios reclamada por adjudicatario							1.645.315	100,0%
Importe total (en euros)		26.959.675	2.620.947	1.746.445	2.554.251	2.450.764	37.977.397	40,9%
			+ 9,7%	+ 6,5%	+ 9,5%	+ 9,1%	+40,9%	
Otros gastos (direcciones facultativas, asistencias técnicas, licencias, etc.)							1.624.129	
Total coste obra OPERACIÓN CANFRANC							39.601.526	

Como se observa en el cuadro anterior, la principal desviación en los costes se produce en la obra del nuevo edificio de viajeros (un 94,4% más, que casi duplica el presupuesto inicial). También es significativa la desviación en la obra de rehabilitación del hotel (un 28,2% más, sin considerar el incremento por la revisión de precios) y de la urbanización del entorno (un 13,6% más, sin la revisión de precios)²⁸.

Las principales incidencias identificadas en la revisión de este contrato son las siguientes:

- Ausencia de concurrencia y de baja en la adjudicación del contrato.

Sólo se presentó una oferta que igualó el precio de licitación. Teniendo en cuenta los distintos objetos que incluye este contrato "complejo y mixto", perfectamente diferenciados y separables, incluido el contrato de arrendamiento, la licitación separada mediante lotes o contratos independientes seguramente habría permitido una mayor concurrencia de licitadores, así como la entrada de Pymes.

²⁸ **Alegación 9.** Párrafo modificado en virtud de alegación.

- *Modificaciones contractuales y demoras por una inadecuada definición de los proyectos ferroviarios por parte de ADIF*

El plazo inicialmente previsto para la finalización de todas las obras era de 30 meses, sin embargo, el acta de recepción final fue el 28/1/2023²⁹.

La inadecuada definición de los proyectos ferroviarios (nueva estación y haz de vías) motivó varias modificaciones que retrasaron estas obras y, en consecuencia, la desafectación de los terrenos ferroviarios que debían entregarse a SVA para poder iniciar las obras de urbanización del entorno.

Estas modificaciones no están justificadas en ninguna de las causas que establece el artículo 107 TRLCSP³⁰, que regula las modificaciones no previstas en los pliegos.

En abril de 2022, el adjudicatario reclamó una indemnización por el sobrecoste por las demoras y los nuevos requerimientos de ADIF, que se cuantificó en 1.645.315 euros. Esta indemnización ha sido asumida por SVA, sin que se haya reclamado a ADIF, judicialmente, que era el responsable de la dirección facultativa de las obras ferroviarias³¹.

- *Modificación contractual por inadecuada definición del proyecto de la Estación internacional con destino de uso hotelero*

En 2021 se aprueba una modificación por importe de 1,7 millones de euros para ejecutar unas obras complementarias en la cubierta y fachada interior del edificio. El hecho de que en 2006 se hubieran realizado obras de reforma sobre la cubierta no justifica que en el proyecto inicial no se comprobara el estado actual con humedades y filtraciones³².

³³.

- *Modificación sustancial del contrato de la forma de pago en especie*

El adjudicatario solicitó la modificación de la forma de pago en especie, al incluirse tres de las cuatro fincas a recibir en zonas calificadas como de riesgo³⁴ de avalanchas y flujos torrenciales. La valoración del importe a pagar por las tres parcelas se mantuvo en los mismos términos de 2018.

El riesgo de las parcelas incluidas en el pago en especie era conocido en el momento de la licitación y adjudicación y no suponían restricciones de uso en el aprovechamiento de las parcelas a entregar, de acuerdo con Plan Parcial aprobado por el Ayuntamiento de Canfranc en el momento de la licitación. Tampoco en la revisión actual del Plan Parcial se han incorporado restricciones, sino que incluso dos de las parcelas calificadas en su momento como uso terciario, actualmente figuran como de uso residencial, lo que evidencia que el riesgo para las personas señalado por la contratista es remoto.

Por lo tanto, no está justificada esta modificación sustancial de la forma de pago, basada en un riesgo remoto que ya existía en el momento de la licitación del contrato.

²⁹ Conviene precisar que los plazos de ejecución inicialmente previstos para cada una de las obras, de conformidad con el pliego licitado, quedaban sujetos a una serie de hitos, ajenos a SVA, que condicionaban el avance de las obras, como las autorizaciones para el desarrollo de la función urbanizadora o la desafectación del uso ferroviario de los terrenos de ADIF para la adquisición de la propiedad de las fincas por SVA.

³⁰ Este contrato se adjudicó al amparo del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

El artículo 107 solo ampara las modificaciones que "no fuesen previsibles con anterioridad aplicando toda la diligencia requerida de acuerdo con una buena práctica profesional en la elaboración del proyecto o en la redacción de las especificaciones técnicas", fuerza mayor o caso fortuito, avances técnicos que se hayan producido con posterioridad a la adjudicación del contrato o especificaciones técnicas, medioambientales, urbanísticas, de seguridad o de accesibilidad aprobadas con posterioridad a la adjudicación del contrato.

³¹ El 2/5/2023, el Presidente del Consejo de Administración remitió un escrito a la Presidenta de ADIF en el que relataba las desviaciones producidas en plazo e importe y solicitaba el reembolso de las cuantías indebidamente asumidas por SVA o la posibilidad de alcanzar un acuerdo compensatorio, así como notificaba la interrupción de la prescripción de acciones ex artículo 1973 del Código Civil.

³² **Alegación 35.** Párrafo modificado en virtud de alegación.

³³ **Alegación 36.** Párrafo eliminado en virtud de alegación.

³⁴ Riesgo medio (parcelas T2 y R4) y riesgo alto (parcela T3). La parcela R2 estaba situada en zona sin riesgo.

- *Cálculo de la Tasa Interna de Rentabilidad (TIR) del contrato de arrendamiento*

El 27 de enero de 2023 se formalizó el contrato de arrendamiento para la explotación y gestión del edificio de la Estación Internacional de Canfranc con establecimiento hotelero con la sociedad Canfranc Estación 2018, S.L. Según las condiciones aprobadas en los pliegos del contrato inicial, las cuotas a pagar entre 2022 y 2089 sumaban un total de 25,5 millones de euros, calculado con un presupuesto de obra de 12,5 millones de euros y una TIR del 2,053%.

Sin embargo, el coste final de la obra del hotel, según la contabilidad analítica de la sociedad, ha sido de 21,8 millones de euros y, por lo tanto, al mantenerse las mismas cuotas a pagar, la TIR que se obtiene es del 0,4%, que ni siquiera cubre la inflación. Habría sido más adecuado utilizar un tipo de interés similar al de la deuda del Estado para operaciones a largo plazo, que en el momento de la licitación era del 3,45%.

La sociedad Canfranc Estación, S.L. no cumple con sus obligaciones legales de depósito de cuentas dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio social. Por lo tanto, la Cámara de Cuentas no ha podido analizar la rentabilidad de la sociedad arrendataria en el primer año de funcionamiento del hotel, al no haber dispuesto de las cuentas anuales del ejercicio 2023.

Encargos de ejecución

11. En los encargos de ejecución que recibe la sociedad como medio propio del Gobierno de Aragón no se justifican las razones de mayor economía, eficacia o eficiencia que supone la ejecución de la prestación a través de la sociedad.

La sociedad SVA no cuenta con medios propios suficientes para ejecutar directamente las obras que le encarga el Gobierno de Aragón, por lo que se supera el límite del 50% de contratación con medios externos que establece el artículo 32.7 b) de la LSCP, sin que se justifique la excepcionalidad prevista en dicho artículo. La amplitud del objeto social y la designación de promotor público en algunos proyectos amparan algunas de las actuaciones encomendadas a través de otras figuras.

En algunos de los encargos, la sociedad aplica una tarifa fija de servicios generales, establecida por el Gobierno de Aragón, que no está basada en un análisis de los costes reales incurridos por la sociedad³⁵.

5.3. RECOMENDACIONES

En los apartados 5.1 y 5.2 anteriores se han descrito las incidencias respecto de las que los responsables de la entidad deben adoptar medidas correctoras. Además, en los apartados 6 y 7 se recogen otras observaciones que pueden resultar de interés a los destinatarios y usuarios de este informe para incorporar mejoras en los procedimientos contables y de gestión.

En este apartado, la Cámara de Cuentas destaca las siguientes recomendaciones que considera las más urgentes o significativas.

Organización institucional y gestión

1. La descripción del **objeto social de las sociedades mercantiles** del Gobierno de Aragón es excesivamente amplia y se producen solapamientos entre sociedades que pueden dar lugar a ineficiencias. Por ejemplo, el desarrollo de plataformas logísticas se ha ejecutado por Aragón Plataforma Logística, S.L. y por Suelo y Vivienda de Aragón, S.L. sin que se justifiquen las razones de eficacia, eficiencia y economía por las que se encomienda cada proyecto a cada una de las sociedades.

Se recomienda al Gobierno de Aragón realizar un análisis riguroso del objeto social de las entidades dependientes y promover su especialización por actividades (y no por departamentos) para garantizar una adecuada utilización de los recursos públicos.

En definitiva, se trata de cumplir con lo dispuesto en la Ley 5/2021, de 29 de junio, de Organización y Régimen Jurídico del Sector Público Autonómico de Aragón (en adelante, LORJSPA), por la que el Gobierno de Aragón

³⁵ **Alegación 10.** Párrafo modificado en virtud de alegación.

debe establecer un sistema de supervisión continua de sus entidades dependientes, con el objeto de comprobar la subsistencia de los motivos que justificaron su creación y su sostenibilidad financiera, y que deberá incluir la formulación expresa de propuestas de mantenimiento, transformación o extinción (artículo 86.2).

El control de eficacia debe ser ejercido por los departamentos al que se adscriben las entidades dependientes, que deben evaluar el cumplimiento de los objetivos de éstas, según lo establecido en su plan de actuación y sus actualizaciones anuales (artículo 91).

Las entidades deben contar con un plan estratégico que defina las líneas de actividad, que se completará con los planes anuales elaborados junto con su presupuesto, que contendrán los objetivos y las líneas fundamentales de actuación. La sociedad SVA ha aprobado recientemente el Plan Estratégico para el periodo 2024-2027³⁶.

2. El Consejo de Administración aprueba anualmente los **precios de venta y arrendamiento** de los inmuebles en base al análisis de los costes y de los informes de tasación independientes que se realizan cada año. Los precios de venta y de arrendamiento aprobados no se publican.

Se recomienda incorporar un análisis de precios de otros emplazamientos de características similares, incorporando un margen suficiente que permita la cobertura de los costes indirectos y evitar la generación de pérdidas continuadas.

Además, se recomienda conciliar la necesaria confidencialidad de las negociaciones de la venta de activos con las obligaciones de transparencia del sector público y con el principio de igualdad de trato entre posibles compradores.

3. Como consecuencia de la crisis inmobiliaria, muchas ventas de inmuebles se han realizado con un deterioro importante respecto de su valor de coste. Por ello, dada la reactivación actual de la demanda que está elevando los precios de mercado, se recomienda el establecimiento de **cláusulas de adquisición preferente o de cláusulas de reversión**, que reduzcan el riesgo de especulación en posteriores transmisiones a terceros y que SVA pueda recuperar activos con descuento para continuar con su política de fomento.

4. Para **operaciones a largo plazo**, se recomienda ajustar la Tasa Interna de Retorno (TIR) a los tipos de interés de mercado publicados para la deuda del Estado.

Contratación pública

5. Se debería propiciar la **división en lotes** del objeto de los contratos para promover la concurrencia de licitadores y facilitar el acceso de Pymes, limitando las ventajas competitivas que tienen las grandes empresas que cuentan con una gran infraestructura de medios personales y materiales. En el caso de que existan motivos que amparasen la decisión de no dividir en lotes el objeto de los contratos, se debería dejar constancia expresa en la documentación preparatoria del contrato, sin que sea admisible la utilización de fórmulas genéricas.

6. La tramitación por **urgencia** debe responder a una necesidad inaplazable o a razones de interés público, como establece el artículo 119 LCSP, y no puede servir para reconducir una inadecuada planificación temporal de las inversiones subvencionadas por el FITE.

7. En relación con la **modificación de los contratos**, se recomienda que los proyectos de obra incluyan, en la medida de lo posible, los estudios, pruebas y ensayos suficientes para evitar la tramitación de modificaciones "imprevistas", que no se adecuen a lo establecido en el artículo 205 LCSP, desvirtuando la licitación inicial al adjudicarse nuevos contratos sin un procedimiento competitivo.

Debe tratarse de un hecho extraordinario en el contrato de tal naturaleza "que un poder adjudicador diligente no hubiera podido prever", como señala la directiva europea³⁷. Además, el artículo 205 de la LCSP (y la directiva) recoge dos límites adicionales: que la modificación no altere la naturaleza global del contrato y que no exceda conjunta o separadamente con otras modificaciones del 50 % del precio inicial.

³⁸.

³⁶ **Alegación 11.** Párrafo modificado en virtud de alegación.

³⁷ Artículo 72.1.c de la DIRECTIVA 2014/24/UE DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO

³⁸ **Alegación 17.** Párrafos eliminados en virtud de alegación.

8. Se recomienda iniciar los trámites para **reclamar a ADIF la cuantía de la indemnización de 1.645.315 euros** por su responsabilidad en el sobrecoste por las demoras y los nuevos requerimientos técnicos, dado que ADIF era el responsable de la dirección facultativa de las obras ferroviarias.

9. Se recomienda al Gobierno de Aragón regular los **encargos de ejecución** a medios propios para dotar a esta figura de seguridad jurídica, teniendo en cuenta que, en general, se requiere la utilización de medios externos por encima del límite del 50% del artículo 32.7 de la LCSP.

Personal

10. Se recomienda **adecuar la retribución del puesto de trabajo** "Responsable del Departamento Económico Financiero" a las tablas retributivas de la Administración de la CA de Aragón, mediante la aprobación del correspondiente complemento personal transitorio (CPT).

11. Se recomienda mantener actualizada la **publicación de las tablas retributivas** de la plantilla de la sociedad.

Subvenciones y ayudas

12. Se recomienda al Gobierno de Aragón **publicar la totalidad de las subvenciones** concedidas en la Base de Datos Nacional de Subvenciones y en el Portal de Transparencia del Gobierno de Aragón.

Contabilidad

13. El **cuadro de la memoria** de las cuentas anuales que contiene la información sobre el **movimiento de inversiones inmobiliarias** debería calcular los deterioros y reversiones de deterioro netos por inmueble, de acuerdo con la definición de **unidad generadora de efectivo** del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC)³⁹.

6. RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN FINANCIERA

A continuación, se incluyen los principales resultados de los trabajos de fiscalización **de alcance limitado** realizados por la Cámara de Cuentas en el ámbito de la fiscalización financiera.

6.1. REVISIÓN LIMITADA DE LAS CUENTAS ANUALES DE LOS EJERCICIOS 2019 A 2022

La sociedad sigue la adaptación sectorial del Plan General de Contabilidad (PGC) al sector de empresas inmobiliarias de 1994 (Orden Ministerial, de 28 de diciembre), en lo que no se opone a la legislación mercantil actual, de acuerdo con lo dispuesto en la D.T. 5º del Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad.

De la revisión de los informes de auditoría y de las cuentas anuales de los ejercicios 2019 a 2022, destacan los siguientes aspectos:

— Todos los informes contienen una opinión favorable y concluyen que las cuentas anuales de la sociedad expresan la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad en los cuatro ejercicios revisados 2019-2022. En el ejercicio 2023, el informe de auditoría también es favorable.

— Los auditores señalan como principal riesgo de auditoría la valoración de los activos inmobiliarios y de las existencias. Por ello, la Cámara de Cuentas ha seleccionado estas áreas para realizar una revisión limitada (ver apartados 6.4 y 6.5).

Hemos comprobado que el contenido de las cuentas anuales es conforme con lo exigido en la normativa contable

³⁹ La resolución del ICAC de 18 de septiembre de 2013, por la que se dictan las normas de registro y valoración e información a incluir en la memoria de las cuentas anuales sobre el deterioro del valor de los activos, define la unidad generadora de efectivo como el grupo identificable más pequeño de activos que genera entradas de efectivo que son en buena medida independientes de las entradas producidas por otros activos o grupos de activos.

de aplicación y que la información de la memoria permite una adecuada comprensión de la actividad de la sociedad.

A continuación, se presentan los principales estados financieros de los ejercicios 2019 a 2022:

BALANCE DE SITUACIÓN				
ACTIVO	2019	2020	2021	2022
A. Activo no corriente	65.073	62.463	65.570	86.596
Inmovilizado intangible	26	19	13	11
Inmovilizado material	1.376	1.314	1.261	1.216
Inversiones inmobiliarias	48.105	49.640	55.001	68.268
Inversiones financieras a L/P con entidades del grupo	3.376	4.382	4.285	4.630
Otras inversiones financieras a L/P	81	93	91	108
Deudores comerciales no corrientes	14	4	-	-
Deudores no comerciales no corrientes con empresas del grupo	12.095	7.011	4.919	12.362
B. Activo corriente	84.659	78.644	84.745	98.409
Activos no corrientes mantenidos para la venta	-	-	-	-
Existencias	67.035	54.124	55.924	46.858
Deudores y otras cuentas a cobrar a C/P	16.413	23.700	26.044	46.565
Inversiones financieras a C/P	647	654	643	561
Periodificaciones a C/P	28	18	51	6
Efectivo y otros activos líquidos	535	149	2.083	4.417
TOTAL ACTIVO (miles €)	149.732	141.108	150.316	185.005

BALANCE DE SITUACIÓN				
PASIVO	2019	2020	2021	2022
A. Patrimonio neto	102.161	98.171	103.206	107.689
Capital escriturado	65.044	65.044	67.518	67.518
Reservas	105	105	102	102
Resultado de ejercicios anteriores	(2.433)	(3.262)	(7.792)	(10.236)
Otras aportaciones de socios	34.596	34.596	34.596	34.596
Resultados del ejercicio	(830)	(4.530)	(2.444)	(2.552)
Subvenciones recibidas	5.678	6.218	11.227	18.261
B. Pasivo no corriente	27.649	21.382	26.499	39.722
Provisiones a L/P	-	-	-	151
Deudas a L/P	26.484	20.024	23.231	33.868
Deudas con Entidades del Grupo a L/P	-	-	221	220
Pasivos por impuestos diferidos	1.165	1.358	3.047	5.482
C. Pasivo corriente	19.922	21.555	20.610	37.594
Provisiones a C/P	117	77	115	1.864
Deudas corrientes	12.165	10.084	12.201	26.515
Periodificaciones a C/P	2	11	13	16
Acreedores y otras cuentas C/P	7.640	11.384	8.281	9.199
TOTAL PASIVO (miles €)	149.732	141.108	150.315	185.005

Fuente: Cuentas Anuales de SVA (importes en miles de euros)

El **activo de SVA** ha aumentado en 35 millones de euros, pasando de 150 a 185 millones de euros de 2019 a 2022:

— En el **activo no corriente**, la principal variación se produce en las inversiones inmobiliarias, que pasan de 48 a 68 millones de euros, fundamentalmente por las altas del coste de las obras de la Estación Internacional de Canfranc (21 millones de euros en este periodo⁴⁰), la obra del antiguo Cuartel de la Merced (casi 1 millón de euros) y el anticipo de obra mediante permuta del solar del Sector Alfonso I de Huesca (valorado en 1,4 millones de euros). Las variaciones y los deterioros dotados se analizan en el apartado 6.5.

También son significativos los saldos de deudores a largo plazo con empresas del grupo, que corresponden a las transferencias pendientes de cobro por las actuaciones encargadas por el Gobierno de Aragón, como las obras de la Estación de Canfranc, los proyectos financiados con el FITE, promoción viviendas Cuartel de la Merced, urbanización del Polígono Industrial de Villanueva de Gállego o el programa de adquisición de vivienda para su incorporación a la bolsa de alquiler (ver apartado 7.3).

El saldo de las inversiones financieras a largo plazo con entidades del grupo corresponde al crédito fiscal resultante de la consolidación fiscal del grupo CEPA, por las bases imponibles negativas acumuladas aportadas por SVA.

— En el **activo corriente**, la principal variación es el aumento en 30 millones de euros del epígrafe de deudores y otras cuentas a cobrar a corto plazo, por los traspasos de largo a corto plazo de la deuda pendiente de cobro por subvenciones y transferencias del Gobierno de Aragón ya justificadas.

Las existencias representan entre el 30% y 40% del activo total, según el ejercicio. El saldo ha disminuido en 20 millones de euros entre 2019 y 2022, por las ventas de suelo industrial y los deterioros dotados. Los movimientos de altas, bajas y deterioros se analizan en el apartado 6.4, y la muestra analizada en el anexo 6.

El saldo en tesorería ha aumentado en 4 millones de euros en el periodo 2019-2022.

En el **pasivo** destacan las siguientes variaciones:

— Entre 2019 y 2022, el patrimonio neto ha aumentado en 5 millones de euros: aumento de 2,5 millones de euros de ampliación de capital en 2021⁴¹, aumento de 12,5 millones de euros por subvenciones de capital pendientes de imputar a resultados y disminución de 10 millones de euros por pérdidas acumuladas en estos 4 ejercicios.

— Al cierre de 2022, de los 76 millones de euros de los epígrafes de deudas a largo y a corto plazo, sólo 11 millones corresponden a deuda con entidades de crédito.

El saldo restante son saldos acreedores por deudas transformables en subvenciones, que es la parte considerada como reintegrable mientras no se ejecuten los proyectos subvencionados, como se explica en el apartado 7.3.

Además, en 2022 se incorpora un saldo de 4 millones de euros de pasivos por impuestos diferidos como efecto fiscal de las subvenciones de patrimonio neto.

⁴⁰ No se incluye la inversión ejecutada de las obras ferroviarias se contabilizan en existencias (activo corriente).

⁴¹ Aportación no dineraria de los aprovechamientos urbanísticos del Gobierno de Aragón en el Polígono Agroalimentario de Épila, a través del socio único CEPA, elevada a escritura pública el 9/3/2021.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS				
Ingresos, gastos y resultados	2019	2020	2021	2022
Cifra de negocios (ventas, arrendamientos y prestaciones de servicio)	7.405	22.775	24.144	12.520
Variación existencias de promociones en curso y edificios construidos	1.203	-	-	-8.167
Existencias incorporadas al inmovilizado	469	2.590	6.039	4.338
Aprovisionamientos	-9.406	-	-	-8.221
Otros ingresos (subvenciones incorporadas al resultado del ejercicio)	1.995	6.269	865	1.930
Gastos de personal	-1.288	-1.329	-1.411	-1.530
Otros gastos de explotación	-1.477	-1.739	-2.049	-2.978
Amortización del inmovilizado	-835	-838	-817	-802
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	6	554	145	1.802
Exceso de provisión	-	-	13	25
Deterioro de valor y Resultados por enajenación de instrum. financieros	937	-1.914	-2.755	-2.622
Otros resultados	38	46	185	935
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	-953	-5.351	-1.983	-2.769
Ingresos financieros	12	5	3	2
Gastos financieros	-222	-190	-146	-142
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financ.	-	-	-	12
RESULTADO FINANCIERO	-210	-185	-143	-128
RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS	-1.163	-5.536	-2.125	-2.897
Impuesto sobre beneficios	333	1.007	-319	345
RESULTADO DEL EJERCICIO (miles de euros)	-830	-4.530	-2.444	-2.552

Fuente: Cuentas Anuales de SVA (importes en miles de euros)

En el periodo revisado 2019-2022 la sociedad ha generado pérdidas por un total acumulado de 10,3 millones de euros. El ejercicio con mayor pérdida fue 2020 (-4,5 millones de euros).

En relación con la cifra de negocios, las cuentas anuales ofrecen la siguiente información segmentada:

Cifra de negocios por actividad	2018	2019	2020	2021	2022
Inmobiliarias	7.542	2.476	8.642	10.879	8.281
Arrendamiento	1.104	1.051	1.072	1.081	1.126
Prestación de servicios	700	3.878	13.061	12.183	3.112
Totales (miles de euros)	9.345	7.405	22.775	24.144	12.520

Cifra de negocios por provincia	2018	2019	2020	2021	2022
Zaragoza	1.228	2.843	20.455	10.445	3.355
Huesca	7.618	627	918	10.684	8.349
Teruel	499	3.936	1.402	3.014	815
Totales (miles de euros)	9.345	7.405	22.775	24.144	12.520

En el periodo 2019-2022, los principales ingresos proceden de las siguientes actuaciones:

- Se ha producido un fuerte crecimiento de la actividad de la venta del suelo industrial en los últimos ejercicios, destacando la Plataforma Logística de Fraga.
- La gestión de dos proyectos estratégicos: Proyecto de Interés General de Aragón para la implantación de una plataforma agroalimentaria en Épila y las obras de rehabilitación y regeneración urbana de la explanada de Los Arañones en Canfranc⁴². Ambos proyectos están prácticamente finalizados en 2022.
- La gestión de las actuaciones financiadas con el Fondo de Inversiones de Teruel.
- Encargos de ejecución firmados por el Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda (ver apartado 7.2.5).

La variación de existencias y los deterioros de valor se explican en los siguientes apartados.

Los epígrafes que mantienen cierta estabilidad son los gastos de personal, servicios exteriores y amortización de inmovilizado.

Los gastos financieros se han ido reduciendo, pasando de 250 miles de a 142 miles de euros entre 2019 y 2022.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO (PN)							
	Capital social	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Subvenciones y donaciones recibidas	TOTAL
SALDO FINAL 2020	65.044	105	(3.262)	34.596	(4.530)	6.218	98.171
Ingresos y gastos de 2021	-	-	-	-	(2.444)	5.009	2.565
Operaciones con socios o propietarios	2.474	-	-	-	-	-	2.474
Otras variaciones del PN (aplicación Rtdo. anterior)	-	(3)	(4.530)	-	4.530	-	(3)
SALDO FINAL 2021	67.518	102	(7.792)	34.596	(2.444)	11.227	103.207
Ingresos y gastos de 2021	-	-	-	-	(2.552)	7.034	4.482
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del PN (aplicación Rtdo. anterior)	-	-	(2.444)	-	2.444	-	-
SALDO FINAL DEL AÑO 2022	67.518	102	(10.236)	34.596	(2.552)	18.261	107.689

Fuente: Cuentas Anuales de SVA (importes en miles de euros)

No se han registrado otras operaciones distintas a las de la aplicación de los resultados de los ejercicios y del movimiento de las subvenciones de capital, salvo la ampliación de capital escriturada en 2021.

⁴² Los ingresos recibidos en esta actuación figuran reconocidos en subvenciones, dado que la financiación aportada hasta 2022 procede de transferencias del Gobierno de Aragón. En 2023 se firma el contrato de arrendamiento del hotel, pero las primeras cuotas se ingresan en 2024.

El 23 de diciembre de 2020, el Gobierno de Aragón había acordado la ampliación de capital mediante una aportación no dineraria de los aprovechamientos urbanísticos del Polígono Agroalimentario de Épila, valorados en 2,47 millones de euros.

Dicha ampliación fue suscrita íntegramente por la CEPA (socio único), mediante el incremento del valor nominal unitario de las participaciones sociales existentes por lo que se mantiene el número de 100 participaciones y pasando el valor nominal a 675.175 euros. La fecha de formalización de la escritura de ampliación fue el 9/3/2021 y la inscripción en el Registro Mercantil el 29/3/2021.

6.2. ANÁLISIS DEL PATRIMONIO NETO DE LA SOCIEDAD

Uno de los objetivos fijados en este informe era cuantificar los recursos públicos aportados a la sociedad desde su constitución.

En la tabla siguiente se muestra la evolución del patrimonio neto de la sociedad obtenida a partir de las cuentas anuales publicadas en transparencia del Gobierno de Aragón (datos desde 2008).

EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO (EJERCICIOS 2008-2022)							
EJERCICIO	Capital Social (*)	Reservas	Resultados ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Otras aportaciones	Subvenciones recibidas	Total, Patrimonio Neto
2008	80.636	11.379	-	1.173	-	6.946	100.135
2009	106.483	12.360	-	936	-	7.840	127.620
2010	119.782	13.200	-	460	-	12.999	146.442
2011	125.748	13.657	-	-17.926	-	12.308	133.787
2012	127.593	13.656	-17.926	-13.090	-	9.952	120.185
2013	134.093	13.652	-31.016	-18.787	-	5.585	103.526
2014	136.293	13.650	-49.803	-21.709	-	5.065	83.495
2015	136.293	13.650	-71.513	-15.151	1.764	4.777	69.821
2016	65.044	-	-	-14.583	3.380	3.887	57.728
2017	65.044	-	-14.583	-3.601	3.380	2.551	52.790
2018	65.044	-	-3.380	1.052	34.596	2.779	100.092
2019	65.044	105	-2.433	-830	34.596	5.678	102.161
2020	65.044	105	-3.262	-4.530	34.596	6.218	98.171
2021	67.518	102	-7.792	-2.444	34.596	11.227	103.206
2022	67.518	102	-10.236	-2.552	34.596	18.261	107.689

(*) **2009:** Ampliación de capital de 25.848 miles de euros (9.366 miles de euros mediante aportación dineraria y 16.482 miles de euros mediante aportación no dineraria de 9 solares y 11 parcelas).

2010: Ampliación de capital de 13.299 miles de euros (12.000 miles de euros mediante aportación dineraria y 1.299 miles de euros mediante aportación no dineraria de 4 solares).

2011: Ampliación de capital de 5.966 miles de euros (4.000 miles de euros mediante aportación dineraria y 1.966 miles de euros mediante aportación no dineraria de 4 solares).

2012: Ampliación de capital por 1.845 miles de euros mediante aportación dineraria.

2013: Ampliación de capital por 6.500 miles de euros mediante aportación dineraria.

2014: Ampliación de capital por 2.200 miles de euros mediante aportación dineraria.

2016: Reducción de capital por 71.249 miles de euros mediante la disminución del valor nominal de las participaciones.

2020: Ampliación de capital por 2.474 miles de euros mediante aportación no dineraria consistente en la aportación de las cuotas de copropiedad de determinados aprovechamientos urbanísticos.

Del análisis realizado se desprenden las siguientes conclusiones:

— Desde su constitución en 2002, **las aportaciones de los socios totalizan 190 millones de euros**, 138,8 millones de euros mediante aportaciones al capital social⁴³ y 51,2 millones de euros mediante otras aportaciones de socios⁴⁴.

— Desde su constitución, la sociedad ha generado **pérdidas acumuladas** por importe de **98 millones de euros**, fundamentalmente por los fuertes deterioros del valor de los activos de la sociedad como consecuencia de la crisis financiera e inmobiliaria⁴⁵. Los ingresos por venta y arrendamiento de inmuebles no han conseguido recuperar el valor de los activos

— Finalmente, la sociedad recibe también **otros recursos públicos mediante subvenciones y transferencias del Gobierno de Aragón y de otros organismos**. En el periodo analizado 2019-2022 se le han concedido 84 millones de euros (ver análisis en apartado 7.3 de este informe). El saldo que figura en el cuadro anterior es el pendiente de imputar a resultados en cada ejercicio, de acuerdo con las normas contables⁴⁶.

En el gráfico siguiente se muestra la evolución de los resultados de la sociedad desde su constitución:



Como se observa en el gráfico, entre 2004 y 2010, la sociedad generó beneficios por un total de 22 millones de euros, que se fueron acumulando en reservas (no se repartieron dividendos en ningún ejercicio).

⁴³ Esta cantidad incluye 40,6 millones de euros de aportaciones no dinerarias (inmuebles), que también han sufrido deterioros de valor.

⁴⁴ **Alegación 24.** Importe modificado en virtud de alegación. El importe total de "otras aportaciones de socios" ha sido de 51,2 millones de euros. La diferencia con el importe de figura en el balance (34,6 millones de euros) se debe a la compensación de pérdidas de ejercicios anteriores que se llevó a cabo en 2016 y 2018.

⁴⁵ En 2016, el importe acumulado de deterioros en el balance de SVA ascendía a 102 millones de euros. Al cierre del ejercicio 2022, continuaban reconocidos en el balance un total de 68 millones de euros.

También hay que destacar la pérdida del valor de las participaciones de SVA en el capital social de PLHUS y PLATEA, por valor de 25,7 millones de euros, mediante sendas operaciones de reducción de capital por pérdidas acumuladas, que dejaron el capital social en 0 euros, también consecuencia de la crisis inmobiliaria.

⁴⁶ Las subvenciones se registran en el patrimonio neto cuando se han cumplido todas las condiciones y no existen dudas sobre su cobrabilidad, y se imputan a resultados en función de la amortización del inmovilizado que financia y de las correcciones valorativas por deterioro que se hayan tenido que aplicar. En el caso de subvenciones que financian gastos de ejecución plurianual, la imputación a resultados en dichos ejercicios se realiza de forma sistemática y correlacionada con los gastos, a medida que se vayan cumpliendo requisitos establecidos para ello.

A partir de 2011 comienzan a producirse pérdidas generalizadas, fundamentalmente por los fuertes deterioros del valor de los activos de la sociedad como consecuencia de la crisis financiera e inmobiliaria.

En 2017 se lleva a cabo una operación de saneamiento de los fondos propios, mediante una reducción de capital para compensar pérdidas por importe de 71,2 millones de euros.

En 2023 se observa un cambio de tendencia en el resultado de la sociedad, que pasa a ser positivo por importe de 2 millones de euros.

6.3. ANÁLISIS DE LA FINANCIACIÓN EXTERNA

La mayor parte de la actividad de promoción de vivienda se ha financiado con préstamos hipotecarios. Al cierre del ejercicio 2022, el capital pendiente de vencimiento ascendía a un total de 11,3 millones de euros (10,2 millones de euros clasificado a largo plazo y 1,1 millones de euros clasificado a corto plazo).

Además, en 2022 disponía de una póliza de crédito con vencimiento a corto plazo de 10 millones de euros, que al cierre de dicho ejercicio se encontraba sin disponer.

En la tabla siguiente se recoge un resumen de los préstamos hipotecarios en vigor, con el capital inicial y el saldo pendiente de vencimiento al cierre del ejercicio 2022, así como los plazos de formalización y vencimiento final:

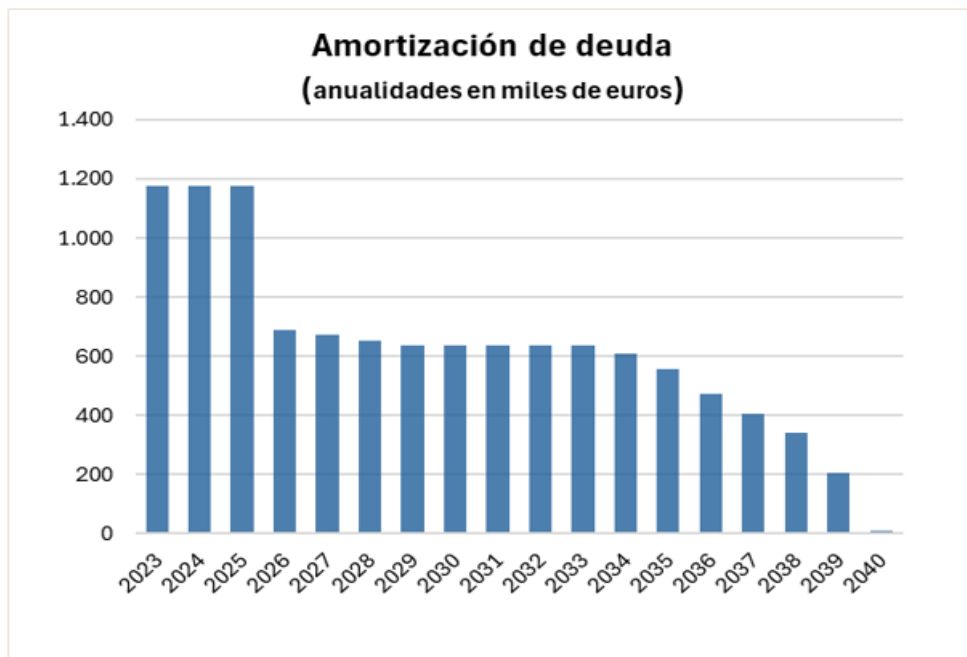
PROMOCIÓN	Capital inicial	Capital pendiente 31/12/2022	Fecha formalización	Fecha vencimiento	Tipo de interés
018 - CAÑIZAR DEL OLIVAR	599	61	11/11/2003	30/11/2025	Eb12 +0,75
025 - FORMICHE ALTO	819	513	18/04/2012	30/04/2040	Eb12 +2,00
028 - FRAGA	1.234	86	10/07/2006	10/07/2034	(*)
047 - TAUSTE	4.265	847	11/06/2008	11/06/2036	(*)
052 - ZUERA	5.872	424	21/02/2007	21/02/2035	(*)
073 - BRONCHALES	533	97	16/11/2006	16/11/2034	(*)
089 - VILLARQUEMADO	773	367	25/03/2009	25/03/2037	(*)
094 - FABARA	1.631	102	16/11/2006	31/12/2027	Eb12 +0,35
136 - FUENTES CLARAS	743	6	04/04/2008	04/04/2036	(*)
138 - ESCUCHA	871	243	16/11/2006	30/06/2029	Eb12 +0,35
149 - CANFRANC	2.366	819	30/09/2010	30/09/2038	Eb12 +0,90
152 - CALANDA	1.135	53	21/05/2007	21/05/2035	(*)
164 - BENABARRE	1.764	514	22/04/2009	22/04/2037	(*)
165 - GEA DE ALBARRACIN	654	112	20/12/2007	20/12/2035	(*)
166 - ESTADA	751	55	19/12/2007	19/12/2035	(*)
167 - BINEFAR 2	3.085	35	29/09/2006	29/09/2034	(*)
178 - BINEFAR 3	1.751	365	03/06/2010	03/06/2038	Eb12 +1,00
179 - LASPUÑA	487	3	01/06/2010	01/06/2036	Eb12 +0,90
181 - SAMPER DE CALANDA	455	53	20/12/2007	20/12/2035	(*)

PROMOCIÓN	Capital inicial	Capital pendiente 31/12/2022	Fecha formalización	Fecha vencimiento	Tipo de interés
183 - TARDIENTA	1.426	278	28/11/2007	28/11/2035	(*)
205 - ZARAGOZA - OTROS - SEDE PLAZA	632	138	06/08/2010	31/12/2025	Eb12 +1,25
205 - ZARAGOZA - OTROS - SEDE PLAZA	6.072	1.329	06/08/2010	31/12/2025	Eb12 +1,25
208 - SABIÑANIGO 3	2.090	128	02/06/2010	02/06/2038	Eb12 +0,90
236 - ESTICHE	465	53	30/08/2007	30/08/2035	(*)
260 - VILLANUEVA DE GALLEGO 2	5.355	2.143	29/12/2010	29/12/2039	Eb12 +1,25
261 - VILLANUEVA DE GALLEGO 3	4.050	1.181	29/12/2010	29/12/2038	Eb12 +1,25
269 - ANDORRA 4	2.025	1.289	24/11/2010	24/11/2039	Eb12 +1,25
TOTALES (miles de euros)	51.902	11.294			

(*) Tipo convenido para los préstamos cualificados en el marco de los Planes de Vivienda publicados anualmente en el BOE (en 2022 el tipo aprobado fue el 1,32%).

La Cámara de Cuentas ha comprobado la correcta clasificación y cálculo de los intereses devengados en los ejercicios 2019 a 2022. Además, en la muestra de venta de viviendas del apartado 6.5, se ha comprobado la operación de subrogación en la hipoteca por el comprador y la correcta contabilización de la amortización parcial del préstamo por parte de SVA.

En el gráfico siguiente se muestra el calendario de amortizaciones pendientes de pago, según se recoge en los contratos de préstamo.



6.4. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones inmobiliarias son inmuebles (terrenos o edificios, en su totalidad o en parte) que se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de: para su uso en la producción o el suministro de bienes o servicios, para fines administrativos o para su venta en el curso ordinario de la actividad⁴⁷.

El valor de las inversiones inmobiliarias al cierre de 2022 ascendía a **68,3 millones de euros**, con un **deterioro medio del 32%** (35,8 millones de euros).

En el cuadro siguiente se muestra el valor de las inversiones al cierre de cada uno de los ejercicios 2019 a 2022 (datos en miles de euros):

INVERSIONES INMOBILIARIAS	Saldo a 31/12/2019	Saldo a 31/12/2020	Saldo a 31/12/2021	Saldo a 31/12/2022
Inversiones en terrenos y bienes naturales	18.177	20.014	19.654	22.198
Inversiones en construcciones	50.335	50.623	50.410	51.372
Amortización acumulada Inv. Inmobiliarias	-5.760	-6.507	-7.155	-7.808
Deterioro Inversiones Inmobiliarias	-18.452	-20.690	-21.052	-22.281
TOTAL INVERSIONES INMOBILIARIAS TERMINADAS	44.299	43.440	41.858	43.480
Inversiones en suelo de obras en curso	136	475	6.678	7.985
Inversiones en construcciones en curso	11.920	14.598	18.756	28.953
Deterioro de inversiones inmobiliarias en curso	-8.250	-8.873	-12.291	-13.573
Anticipos de inversiones inmobiliarias	-	-	-	1.424
TOTAL INVERSIONES INMOBILIARIAS EN CURSO	3.806	6.200	13.143	24.789
TOTAL INVERSIONES INMOBILIARIAS	48.105	49.640	55.001	68.268

En el cuadro siguiente se muestra el valor de las inversiones inmobiliarias **por tipología de inmueble** al cierre de 2022 (importes en miles de euros):

INVERSIONES INMOBILIARIAS (31/12/2022)	Valor de adquisición	Amortización Acumulada	Deterioro acumulado	Valor Neto Contable	% Valor Neto Contable s/ total	% Deterioro s/ Valor de adquisición
Viviendas, garajes y trasteros	25.810	-3.098	-2.299	20.413	30%	-9%
Locales	2.734	-451	-311	1.972	3%	-11%
Naves	38.840	-4.259	-18.394	16.187	24%	-47%
Parcelas	6.186	-	-1.278	4.908	7%	-21%
TOTAL INVERS. INMOB. TERMINADAS	73.570	-7.808	-22.281	43.480	64%	-30%
Viviendas antiguo Cuartel de la Merced (Huesca)	6.046	-	-2.892	3.154	5%	-48%
Estación de ferrocarril Caminreal (Teruel)	1.187	-	-	1.187	2%	0%
Estación Internacional de Canfranc	29.704	-	-10.681	19.023	28%	-36%
Anticipo de inversiones inmobiliarias	1.424	-	-	1.424	2%	0%
TOTAL INVERSIONES INMOB. EN CURSO	38.362	-	-13.573	24.789	36%	-35%
TOTAL INVERSIONES INMOBILIARIAS	111.932	-7.808	-35.855	68.268	100%	-32%

⁴⁷ **Alegación 2.** Se modifica la definición de acuerdo con Norma Internacional de Contabilidad 40 "Inversiones inmobiliarias".

A continuación, se refleja el valor de las inversiones inmobiliarias por emplazamiento a 31/12/2022:

INVERSIONES INMOBILIARIAS (31/12/2022)	HUESCA	TERUEL	ZARAGOZA	TOTAL ARAGÓN
Viviendas, garajes y trasteros	6.933	6.051	12.826	25.810
Locales	778	593	1.363	2.734
Naves	-	-	38.840	38.840
Parcelas	4.237	86	1.863	6.186
TOTAL COSTE	11.948	6.730	54.892	73.570
Amortización acumulada Inv. Inmobiliarias	-810	-933	-6.065	-7.808
Deterioro Inversiones Inmobiliarias	-2.523	-652	-19.107	-22.281
VALOR INVERSIONES INMOBILIARIAS TERMINADAS	8.615	5.144	29.720	43.480
% Deterioro sobre el coste	-21%	-10%	-35%	-30%
Viviendas antiguo Cuartel de la Merced	6.046	-	-	6.046
Estación de ferrocarril Caminreal	-	1.187	-	1.187
Estación Internacional de Canfranc	29.704	-	-	29.704
Anticipos de inversiones inmobiliarias	1.424	-	-	1.424
TOTAL COSTE	37.174	1.187	-	38.362
Deterioro de inversiones inmobiliarias en curso	-13.573	-	-	-13.573
VALOR INVERSIONES INMOBILIARIAS EN CURSO	23.601	1.187	-	24.789
% Deterioro sobre el coste	-37%	0%	0%	-35%
TOTAL INVERSIONES INMOBILIARIAS A 31/12/2022	32.216	6.332	29.720	68.268

Como se observa en el cuadro anterior, los deterioros de las inversiones inmobiliarias terminadas se concentran en su mayor parte en la provincia de Zaragoza y corresponden mayoritariamente a los edificios de oficinas ubicadas en el polígono industrial de PLAZA (11.777 miles de euros, el 49% de su coste) y el edificio de oficinas de la Avenida de Cataluña de Zaragoza con un deterioro (5.973 miles de euros, el 53% de su coste) y en Villanueva de Gállego (642 miles de euros, el 30% de su coste). En Huesca, el activo con mayor deterioro es el suelo industrial del Benabarre (1.012 miles de euros, el 55% de su valor).

En relación con las inversiones inmobiliarias en curso, los deterioros corresponden íntegramente a proyectos ubicados en la provincia de Huesca, concretamente a la Estación de Canfranc (10.681 miles de euros, el 36% de su coste) y al Cuartel de la Merced en Huesca (2.892 miles de euros, el 48% de su coste).

Altas, bajas y traspasos de los ejercicios 2019 a 2022:

En los cuadros siguientes se muestra el resumen de altas, bajas y traspasos de los ejercicios 2019 a 2022 (importes en miles de euros):

ALTAS. Ejercicios 2019 a 2022					
INVERSIONES INMOBILIARIAS	2019	2020	2021	2022	Total periodo
Viviendas antiguo Cuartel de la Merced (Huesca)	-	-	486	431	917
Estación de ferrocarril Caminreal (Teruel)	-	40	991	156	1.187
Estación Internacional de Canfranc (hotel)	2.545	2.918	3.755	10.916	20.134
Anticipo de inversiones inmob. (Alfonso I. Huesca)	-	-	-	1.424	1.424
TOTAL ALTAS (miles €)	2.545	2.958	5.232	12.928	23.663

Las altas de las obras del Cuartel de la Merced, Estación de Caminreal y la Estación Internacional de Canfranc se analizan en el epígrafe 7.2. de este informe.

El anticipo registrado en 2022 corresponde a la contabilización de la permuta de solar por obra futura (15 viviendas VPA en el sector Alfonso I de Huesca, con garajes y trasteros), que se explica en el apartado 7.2.5.

BAJAS. Ejercicios 2019 a 2022					
INVERSIONES INMOBILIARIAS	2019	2020	2021	2022	Total periodo
Venta de viviendas, garajes y trasteros	-49	-404	-912	-833	-2.198
Venta de parcelas	-389	-	-203	-	-592
TOTAL BAJAS (miles €)	-438	-404	-1.115	-833	-2.790

La muestra de venta de inmuebles analizada se recoge en el anexo 5.

TRASPASOS DE EXISTENCIAS. Ejercicios 2019 a 2022					
Tipo de inmueble	2019	2020	2021	2022	Total periodo
Viviendas, garajes y trasteros	469	694	496	1.930	3.589
Locales	-	7	130	-	137
Naves	-	-	-368	-	-368
Parcelas	-	1.829	284	2.408	4.521
INVERSIONES INMOBILIARIAS TERMINADAS	469	2.530	542	4.338	7.879
Viviendas antiguo Cuartel de la Merced (Huesca)	-	-	5.128	-	5.128
Estación Internacional de Canfranc	-	60	-	-	60
INVERSIONES INMOBILIARIAS EN CURSO	-	60	5.128	-	5.188
TOTAL TRASPASOS (miles €)	469	2.590	5.671	4.338	13.068

La Cámara de Cuentas ha realizado las siguientes comprobaciones:

– *Conciliación de los auxiliares extracontables de inversiones inmobiliarias con contabilidad y Cuentas Anuales de los ejercicios 2019 a 2022.*

Hemos conciliado los saldos y los movimientos de altas, bajas y traspasos del auxiliar de inversiones inmobiliarias con contabilidad.

A partir de los diarios contables de los ejercicios auditados, hemos recalculado los cuadros de movimientos de inversiones inmobiliarias y los hemos conciliado con los cuadros de movimientos de las Cuentas Anuales de cada uno de los ejercicios auditados.

– *Revisión de la dotación a la amortización de los ejercicios 2019 a 2022.*

Con base en el auxiliar extracontable de inversiones inmobiliarias, hemos recalculado la dotación de amortización para cada ejercicio, de acuerdo con la vida útil informada en las Cuentas Anuales de cada ejercicio, y la hemos comparado con el gasto por amortización registrado contablemente.

La vida útil estimada de cada inmueble es homogénea con ejercicios anteriores, sin que se hayan producido cambios de criterios o estimaciones (en general, 50 años para las construcciones).

– *Análisis de las inversiones en los ejercicios 2019 a 2022.*

A partir del diario de operaciones, hemos obtenido el detalle de las altas de cada inmueble para cada uno de los ejercicios auditados y hemos revisado el cumplimiento de la legalidad del proceso de contratación (apartado 7.2), así como su correcto registro contable, en cada una de las obras en las que se han producido altas por inversión.

– *Análisis de bajas por ventas en los ejercicios 2019 a 2022.*

Hemos conciliado el auxiliar de contratos patrimoniales de venta de inmuebles de cada uno de los ejercicios auditados con las bajas contables de inversiones inmobiliarias de cada ejercicio.

Con base en el auxiliar de contratos patrimoniales hemos seleccionado una muestra representativa de bajas de inversiones inmobiliarias de cada uno de los ejercicios auditados para comprobar el registro contable de la operación, de acuerdo con los principios y normas generalmente aceptados, y el procedimiento de baja de endeudamiento en su caso.

En el anexo 5 se recoge el detalle de la muestra analizada y los beneficios/pérdidas obtenidas.

– *Análisis de la valoración de las inversiones inmobiliarias y su posible deterioro al cierre del ejercicio 2022.*

La sociedad realiza una evaluación del valor recuperable de las inversiones inmobiliarias y el correspondiente registro de la dotación o reversión de las provisiones por deterioro identificadas.

En relación con los inmuebles que se encuentran arrendados, la sociedad estima su valor recuperable como el menor importe entre los flujos de efectivo futuros esperados del inmueble, si se ejerciera la opción de compra en su caso, y la tarifa de venta directa del inmueble de acuerdo con el plan comercial vigente.

El valor recuperable de los inmuebles no arrendados se ha estimado en el valor establecido en tasaciones realizadas por expertos independientes⁴⁸.

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido la comprensión del procedimiento de valoración de inversiones inmobiliarias, así como la evaluación de la razonabilidad del modelo y de sus principales hipótesis.

Hemos recalculado el valor recuperable de una muestra representativa de inmuebles en el ejercicio 2022 (el 98%), obteniendo evidencia adecuada y suficiente de la correcta valoración del valor neto contable de las inversiones inmobiliarias.

– *Comprobación de la exactitud y valoración de los deterioros revelados en las cuentas anuales de los ejercicios 2019 a 2022.*

En el cuadro de información sobre el movimiento de inversiones inmobiliarias de la memoria de las Cuentas Anuales, la sociedad calcula los deterioros y reversiones de deterioro netos **para el total** de las inversiones inmobiliarias terminadas, y **por inmueble** para las inversiones inmobiliarias **en curso**.

Hemos evaluado si la información, revelada en las cuentas anuales, cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable, para ello, hemos realizado una comparación de la información de deterioro por inmuebles del ejercicio analizado y el ejercicio precedente, obtenida de los auxiliares de inversiones inmobiliarias conciliados con contabilidad, para obtener una estimación de la información de dotación o reversión de deterioro por inmuebles, que debería haber sido objeto de información en el cuadro de análisis de movimientos de inversiones inmobiliarias de la memoria.

Consideramos que la sociedad debería haber informado en dicho cuadro de la memoria de las Cuentas Anuales, del deterioro o reversión de deterioro neto **por unidad generadora de efectivo, esto es por inmueble**, de acuerdo con la definición de unidad generadora de efectivo en la resolución del 18 de septiembre de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan las normas de registro y valoración e información a incluir en la memoria de las cuentas anuales sobre el deterioro del valor de los activos, que define unidad generadora de efectivo como el grupo identificable más pequeño de activos que genera entradas de efectivo que son en buena medida independientes de las entradas producidas por otros activos o grupos de activos. El impacto en la información de las cuentas anuales de los ejercicios revisados es el siguiente:

– En los ejercicios 2020 a 2022, en dicho cuadro de la memoria se ha informado con un defecto de dotación y de reversión de deterioro de 1.246 miles de euros (2022), de 450 miles de euros (2021) y 458 miles de euros (2020).

– En el cuadro de movimientos en la nota de inversiones inmobiliarias del ejercicio 2019 se ha informado con un exceso de dotación y de reversión de deterioro de 491 miles de euros.

6.5. EXISTENCIAS

Se clasifican como existencias los inmuebles destinados a la venta en el curso ordinario de las operaciones. El valor de las existencias al cierre de 2022 ascendía a **46,8 millones de euros**, con un **deterioro medio del 40%** (31,2 millones de euros).

EXISTENCIAS	Saldo a 31/12/2019	Saldo a 31/12/2020	Saldo a 31/12/2021	Saldo a 31/12/2022
Otros edificios adquiridos	1.696	1.683	1.683	326
Terrenos rústicos, urbanos y solares	57.846	54.757	55.384	56.782
Promociones en curso	12.233	15.106	5.169	5.053
Viviendas terminadas	5.072	4.342	3.589	2.929
Obra industrial terminada	30.270	23.347	22.427	12.971
TOTAL COSTE INMUEBLES	107.117	99.234	88.252	78.062

⁴⁸ La competencia, capacidad, objetividad e independencia de los tasadores ha sido evaluada por los auditores externos.

EXISTENCIAS	Saldo a 31/12/2019	Saldo a 31/12/2020	Saldo a 31/12/2021	Saldo a 31/12/2022
Deterioro valor edificios adquiridos	-533	-827	-823	-74
Deterioro valor terrenos y solares	-23.326	-22.128	-20.566	-22.907
Deterioro valor promociones en curso	-7.729	-13.224	-3.360	-3.694
Deterioro valor edificios construidos	-8.498	-8.937	-7.585	-4.533
TOTAL DETERIORO DE VALOR	-40.087	-45.116	-32.333	-31.209
% de deterioro medio	-37%	-45%	-37%	-40%
TOTAL VALOR INMUEBLES EN EXISTENCIAS	67.030	54.118	55.919	46.853
Otros aprovisionamientos	5	5	5	6
TOTAL EXISTENCIAS A 31/12/2022	67.035	54.124	55.924	46.858

En el cuadro siguiente se muestra el valor de las existencias **por tipología de inmueble y emplazamiento** al cierre de 2022 (importes en miles de euros):

EXISTENCIAS 31/12/2022	COSTE	Deterioro a 31/12/2022	Valor Neto Contable a 31/12/2022	% Deterioro	Coste sin movimiento
HUESCA	33.385	-11.245	22.140	-34%	24.170
Garajes	123	-75	48	-61%	0
Trasteros	5	-4	1	-86%	5
Locales ⁴⁹	895	-914	-19	-102%	706
Suelo industrial	1.672	-548	1.124	-33%	0
Suelo residencial	30.473	-9.592	20.880	-31%	23.242
Suelo rústico con obra en curso	217	-112	105	-51%	217
TERUEL	2.706	-429	2.277,50	-16%	1.086
Viviendas	59	-19	40	-32%	0
Garajes	53	-30	24	-56%	0
Trasteros	323	-100	223	-31%	0
Locales	237	-37	200	-16%	211
Suelo industrial	1.159	-32	1.127	-3%	0
Suelo residencial	508	-211	297	-42%	508
Suelo rústico con otros equipamientos	368	0	368	0%	368
ZARAGOZA	41.971	-19.536	22.436	-47%	21.822
Garajes	1.152	-648	504	-56%	0
Locales	408	-112	297	-27%	408
Suelo industrial	21.244	-9.006	12.239	-42%	2.247
Suelo residencial	19.167	-9.771	9.396	-51%	19.166,76
TOTAL INMUEBLES EN EXISTENCIAS	78.062	-31.209	46.853	-40%	47.078

⁴⁹ En esta categoría se clasifica un inmueble con valor neto contable negativo, que alberga los restos del yacimiento arqueológico del Círculo Católico que ha sido declarado de interés cultural en el ejercicio 2021. El deterioro se ha estimado en la hipótesis de que el inmueble, local y sótano que alberga restos arqueológicos, y que por tanto no son aptos para su uso comercial, sea cedido de forma gratuita a la administración correspondiente, por lo que se ha estimado que no se recuperará el coste y que se deberá repercutir el IVA correspondiente en la entrega, lo cual supondrá un mayor gasto no recuperable que se ha incluido en el cálculo del deterioro. Este inmueble no ha tenido movimientos durante los ejercicios auditados.

Como se observa en la tabla anterior, los deterioros se concentran principalmente Zaragoza (19,5 millones de euros) y Huesca (11,2 millones de euros).

- En Zaragoza, al cierre del ejercicio 2022, los deterioros se concentran en las categorías de suelo residencial e industrial (9,7 y 9 millones de euros, respectivamente). Las parcelas de uso residencial ubicadas en Valdefierro tienen un deterioro del 47% (4,1 millones de euros), textil Tarazona del 61% (4,5 millones de euros) y no han tenido movimiento desde el ejercicio 2019 o anteriores. Los principales deterioros de suelo industrial se localizan en las parcelas ubicadas en el polígono aeronáutico en Villanueva de Gállego (4,7 millones de euros, el 77% de su coste), en el polígono industrial "Montecillo" de Magallón (1,8 millones de euros, el 89%) y en polígono industrial "El Portal" en Caspe (1,2 millones de euros, el 34%), también sin movimientos en los ejercicios auditados.
- En Huesca, al cierre de 2022, los deterioros de suelo residencial ascendían a 9.485 miles de euros y suponen el 84% de los deterioros de existencias en Huesca. Los más relevantes son el deterioro del suelo urbanizable en desarrollo en Barbastro (5,2 millones de euros, el 61% de su valor, la parcela D-1B del APE 27-01 de Huesca (2,3 millones de euros, el 23%) y el suelo urbanizable en desarrollo en Huesca (1,6 millones de euros, el 48%). Ninguna de estas parcelas ha tenido movimiento durante los ejercicios auditados.

Conviene destacar que el suelo residencial del entorno de la Estación de Canfranc, cuyo valor al cierre de 2022 era de 6,9 millones de euros, no tiene registrado ningún deterioro, debido a la consideración de los ingresos por subvenciones del Gobierno de Aragón de 4,8 millones de euros.

- En Teruel, al cierre del ejercicio 2022, los deterioros se concentran en el suelo residencial de Escucha (83% de deterioro) y Calamocha (35% de deterioro), que tampoco han tenido movimientos durante los ejercicios auditados.

Altas, bajas y traspasos

En los cuadros siguientes se muestra el detalle de las altas y bajas de los ejercicios 2019 a 2022 (importes en miles de euros). Los traspasos se han detallado en el epígrafe 6.4 anterior.

ALTAS. Ejercicios 2019 a 2022						
Nº PROMOCIÓN	PROMOCIÓN	2019	2020	2021	2022	TOTAL periodo
301	CANFRANC - SR - ENTORNO ESTACION	-	721	2.716	3.351	6.787
317	CANFRANC - RH - EDIFICIO DE VIAJEROS	1.615	2.579	237	-	4.431
318	CANFRANC - RH - HAZ DE VIAS	2.916	1.891	142	-	4.949
315	EPILA - SI - SUELO	-46	-	-	-	-46
345	EPILA - SI - SUELO-INFRAESTRUCTURAS	104	29	8	30	170
355	EPILA - SI - PARC 50% CON AYTO	-	3	2.475	-	2.478
117	HUESCA - SR - CUARTEL LA MERCED	72	-	33	0	106
134	FRAGA - SI - PLFRAGA	7	-	-	-	7
151	VILLANUEVA DE GALLEGO - SI - AERONAUTICO	-	-	133	187	321
TOTAL ALTAS EN EXISTENCIAS		4.667	5.224	5.744	3.568	19.204

La inversión realizada en las obras ferroviarias y de urbanización del entorno de la Estación Internacional de Canfranc (16,2 millones de euros) suponen el 84% de las altas de existencias del periodo revisado. Esta inversión se analiza en el apartado 7.2.

La principal alta en la plataforma agroalimentaria de Épila es la aportación no dineraria de los aprovechamientos urbanísticos del Polígono Agroalimentario de Épila, valorados en 2,47 millones de euros, ampliación de capital comentada en el apartado 6.1 anterior.

BAJAS. Ejercicios 2019 a 2022						
Nº PROMOCIÓN	PROMOCIÓN	2019	2020	2021	2022	TOTAL periodo
317	CANFRANC- EDIFICIO DE VIAJEROS	-	-	4.478	-	4.478
318	CANFRANC- HAZ DE VIAS	-	-	5.815	-	5.815
134	FRAGA – PLATAFORMA (Suelo industrial)	537	777	203	6.837	8.355
48	EL BURGO DE EBRO - EL ESPARTAL (Suelo ind.)	-	6.146	312	-	6.458
151	VILLANUEVA DE GALLEGO – AERONAUTICO (S.I.)	-	3.553	-	-	3.553
3	ZARAGOZA 1 – 104 (viviendas)	-	-	-	12	12
25	FORMICHE ALTO 1 (viviendas)	-	-	97	-	97
90	FRAGA - OTROS - Plazas de aparcamiento	-	13	-	-	13
103	SABIÑANIGO 2 (viviendas)	16	29	-	61	105
166	ESTADA 1 (Viviendas)	-	-	-	14	14
201	CASPE - P.I. "EL PORTAL" (Suelo industrial)	18	-	120	139	278
208	SABIÑANIGO 3 - GRAL VILLACAMPA (viviendas)	-	-	11	-	11
214	LA PUEBLA DE HIJAR - P. INDUSTRIAL (Suelo ind.)	114	-	-	71	185
257	ZARAGOZA 5 - VALDESPARTERA P40 (viviendas)	-	-	18	-	18
282	HUESCA ALFONSO I - P6 (viviendas)	-	-	-	2.116	2.116
315	EPILA – SUELO (suelo industrial)	1.942	-	-	-	1.942
345	EPILA - SUELO-INFRAESTRUCTUR (suelo industrial)	-	-	-	170	170
TOTAL BAJAS EN EXISTENCIAS		2.627	10.518	11.055	9.421	33.621

Las bajas más relevantes se han producido por la entrega a ADIF del edificio de viajeros y el haz de vías del proyecto de Canfranc (10,3 millones de euros, que representan el 31% del total de bajas). Esta operación se analiza en el apartado 7.2.4 siguiente.

También son destacables las bajas de suelo industrial debido a la comercialización del polígono industrial de Fraga (8,3 millones de euros, el 25% del total), del polígono industrial "El Espartal" ubicado en el Burgo de Ebro (6,4 millones de euros, el 19%) y del polígono industrial "Aeronáutico" en Villanueva de Gállego (3,5 millones de euros, el 11%). Hemos analizado el 95% de las bajas de existencias, cuyo detalle se incluye en el anexo 6.

La Cámara de Cuentas ha realizado las siguientes comprobaciones:

– *Revisión del inventario y de los movimientos del ejercicio 2019 a 2022*

La sociedad nos ha facilitado los inventarios por promoción inmobiliaria y los hemos conciliado con los saldos contables al cierre para cada uno de los ejercicios auditados.

Hemos obtenido el detalle de los movimientos de existencias por promoción para los ejercicios auditados a partir de los inventarios conciliados con contabilidad y de los auxiliares de altas, bajas y traspasos de existencias de la sociedad. A partir de esta información hemos realizado un recálculo de la variación de existencias y la hemos comparado con la registrada en contabilidad.

— *Análisis de las inversiones en los ejercicios 2019 a 2022 e imputación al coste de las existencias*

Las altas más relevantes del periodo auditado (Estación de Canfranc y Plataforma Agroalimentaria de Épila) se han analizado en los siguientes apartados 7.2.4 y 7.2.5.

La sociedad tiene un adecuado procedimiento de control de costes imputados a cada activo, aunque no se imputa ningún coste del personal de la sociedad (ni siquiera los del personal técnico dedicado al seguimiento de las obras) ni otros costes indirectos, ya que no tiene un sistema establecido para su imputación. La sociedad aplica una tarifa fija de servicios generales, en lugar de aplicar tarifas de ejecución de obra con base en los costes reales de la mano de obra⁵⁰.

— *Revisión de las bajas y análisis del proceso de reconocimiento de ingresos por venta de inmuebles registrados en existencias en los ejercicios 2019 a 2022.*

Hemos revisado el 95% de las bajas de los ejercicios 2019 a 2022, comprobando la correcta baja contable del activo y que el reconocimiento de los ingresos por baja de promociones es correlativo al periodo en el que se traspasa el control del activo al comprador.

En el anexo 6 se recoge el detalle de la muestra analizada y el beneficio/pérdida obtenida.

Conviene aclarar que el beneficio de 9,6 millones de euros que figura en el anexo 6 en relación con permuta de las obras ferroviarias (nueva estación y haz de vías) a cambio de los terrenos (entorno estación), no tiene impacto en los resultados de 2021, ya que se compensa con las pérdidas por deterioro al contabilizar los suelos a valor razonable. La pérdida de valor se fue imputando a los resultados mediante deterioros, calculados por diferencia entre el valor de tasación de 2020 de los terrenos a recibir y los costes incurridos en la urbanización (incluidas las obras ferroviarias).

Como se explica en el apartado 7.2.4, en esta operación SVA entrega unas obras cuyo coste fue de 10,3 millones de euros y recibe unos terrenos valorados en 660 miles de euros, lo que supone realmente una pérdida de 9,4 millones de euros. Esta pérdida ha sido asumida por el Gobierno de Aragón, a través de las transferencias emitidas para financiar la operación Canfranc, por lo que no ha tenido impacto en los resultados de la sociedad.

— *Análisis de la valoración de las existencias y su posible deterioro al cierre del ejercicio 2022*

Al cierre de cada ejercicio, la sociedad realiza una evaluación del valor recuperable de los inmuebles clasificados en existencias y el correspondiente registro de la dotación o reversión de las provisiones por deterioro identificadas. El valor recuperable de las existencias se ha estimado en función del valor establecido en tasaciones realizadas por expertos independientes, con algunas excepciones, como la valoración comentada del suelo del entorno de la Estación de Canfranc.

Hemos revisado el cálculo del deterioro del 100% de los inmuebles que figuran en existencias al cierre del ejercicio 2022, sin que se hayan detectado incidencias. De las 67 promociones con inmuebles del epígrafe de existencias, 23 tienen un VNC inferior al 50% de su coste. El coste de estas promociones es de 28,4 millones de euros.

6.6. LITIGIOS Y CONTINGENCIAS

La información sobre provisiones y contingencias para cubrir posibles responsabilidades surgidas en el curso de su actividad y cuyo desenlace se desconoce se recoge en la memoria de las cuentas anuales de los ejercicios revisados.

Al cierre de los ejercicios 2019 a 2022, la sociedad tenía registradas las siguientes provisiones (se indica la nota de la memoria entre paréntesis):

⁵⁰ **Alegación 3.** Párrafo modificado en virtud de alegación.

Cuenta contable	2019 (nota 17)	2020 (nota 16)	2021 (nota 16)	2022 (nota 16)	Riesgo cubierto
Provisiones no corrientes (L/P)	-	-	-	151	Gastos La Senda Valadín
Provisiones por operaciones comerciales (C/P)	117	64	61	189	Gastos de postventa y reparaciones relacionados con los inmuebles vendidos
Provisiones para otras responsabilidades (C/P)	-	-	53	1.675	Reclamaciones recibidas por parte de determinados acreedores
Provisiones por retribuciones al personal (C/P)	-	13	-	-	Gastos por reclamaciones del personal de la entidad
TOTAL (importes en miles de €)	117	77	114	2.016	

Al cierre de 2022, el importe provisionado más significativo es la reclamación de la UTE Canfranc de indemnización por daños y perjuicios, cuantificada en 1,6 millones de euros, que se analiza en el apartado 7.2.4. siguiente.

La Cámara de Cuentas ha contrastado la información de la memoria con la remitida por el departamento jurídico de la entidad sobre la situación de las reclamaciones o litigios, en proceso o con sentencia, que estén en curso al cierre del ejercicio 2022.

Según se indica en la nota de la memoria de las cuentas anuales, en opinión de los administradores, después del correspondiente asesoramiento legal, no se espera que el resultado de estos litigios suponga pérdidas significativas superiores a los importes provisionados al 31 de diciembre de 2022.

En el cuadro siguiente se resume la información recibida. Como se observa en el cuadro, la mayoría de los litigios son reclamaciones de SVA a terceros, por lo tanto, no suponen un pasivo contingente y no procede dotar provisión. Los litigios en los que SVA figura como demandada se indican en rojo en la tabla siguiente y se indica la cuantía reclamada. De ellas, la sociedad no ha provisionado las cantidades correspondientes a un litigio del orden social y a tres reclamaciones de justiprecios expropiatorios porque, de conformidad con la evaluación de los Servicios Jurídicos del Gobierno de Aragón que dirigen los correspondientes procedimientos judiciales, se consideran de riesgo bajo.

Orden	Nº de litigios a 31/12/2022	Objeto del litigio	Demandante	Demandado
Civil	10	Reclamación por rentas impagadas derivadas de contrato de arrendamiento de vivienda	SVA	Varios arrendatarios
	7	Reclamación por vicios y defectos constructivos en varias promociones de viviendas	SVA	Varios agentes construcción
	1	Reclamación por vicios y defectos constructivos en promoción de viviendas en Daroca. Cuantía reclamada: 48.256 €.	C.P. viviendas	SVA

	1	Impugnación de la liquidación intereses con origen en el incidente concursal	SVA	Agente construcción
	1	Restitución de la posesión de la vivienda cedida en arrendamiento ante la extinción del contrato y la continuidad de la ocupación	SVA	Arrendatario
Social	1	Reclamación en concepto de actualización de retribuciones. Cuantía reclamada: 4.667 €.	Empleado	SVA
Contencioso Administrativo	3	Autoliquidación del impuesto sobre plusvalía por transmisión de finca	SVA	Varios ayuntamientos
	1	Recurso frente a la aprobación de forma definitiva del PIGA de Villanueva de Gállego. Cuantía indeterminada (desistido y archivado por decreto 20/2022, de 14 de marzo).	C.P. Urbanización Ciudad Residencial "El Zorongo"	Gobierno de Aragón y SVA
	3	Reclamación diferencias con los justiprecios expropiatorios ya abonados (PIGA Plataforma Agroalimentaria de Épila) Cuantía reclamada: 694.368 €.	Varios propietarios	Administración General del Estado y SVA
	62	Reclamación diferencias con los justiprecios expropiatorios ya abonados (PIGA Plataforma Agroalimentaria de Épila)	SVA y-varios propietarios	Administración General del Estado y SVA
Procedimientos administrativos	1	Reclamaciones de SVA sobre valoración catastral de inmuebles en Huesca (7 bienes inmuebles)	SVA	Tribunal Econ. Admvo. Aragón (TEARA)
	1	Recurso de reposición frente a acuerdo de aprobación del proyecto trazado Autovía A-68. Tramo: El Burgo de Ebro-Fuentes de Ebro, por las dotaciones e instalaciones del PI "El Espartal II" (Burgo de Ebro)	SVA	Administración General del Estado
	1	Recurso de reposición frente a inadmisión de solicitud de rectificación de ICIO	SVA	Ayuntamiento El Burgo de Ebro
	1	Recurso de reposición frente a inadmisión de solicitud de ingresos indebidos sobre el IBI de 2 parcelas en condominio con el Ayuntamiento de Épila	SVA	Diputación Provincial de Zaragoza

7. RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN DE LEGALIDAD

7.1. PERSONAL

El gasto de personal ha pasado de 1,3 millones de euros en 2019 a 1,5 millones de euros en 2022. En la tabla siguiente se resume el gasto contabilizado por conceptos y los incrementos retributivos anuales que se han aprobado:

Evolución del gasto de personal 2019-2022					
Cuenta	Denominación cuenta	2019	2020	2021	2022
640	Sueldos y salarios	994.682	1.040.155	1.090.460	1.190.481
641	Indemnizaciones	-	-	5.065	-
642.0	Seguridad Social a cargo de la empresa	283.131	280.459	306.841	330.159
642.1	S.S. Fundación Laboral de la Construcción	2.890	3.267	3.433	4.004
649.0	Otros gastos Sociales ⁵¹	2.955	2.553	3.081	2.714
649.1	Otros gastos Sociales Formación Continua	4.697	2.193	2.455	2.475
TOTAL importe (en euros)		1.288.355	1.328.626	1.411.335	1.529.834
Nº trabajadores al cierre del ejercicio		23	23	25	25
Incremento retributivo anual aprobado		2,5%	2%	0,9%	3,5%

A 31 de diciembre de 2022, la sociedad disponía de una plantilla de 25 puestos de trabajo, de los que 23 estaban cubiertos mediante contratos por tiempo indefinido y 2 con contratos temporales de obra. La distribución por sexo y tipo de contrato se resumen a continuación:

Detalle de la plantilla a 31/12/2022						
Categorías	Distribución por sexo			Distribución por tipo de contrato		
	TOTAL	Hombres	Mujeres	Fijos	Temporales	Vacantes
Director Gerente	1	1	-	1	-	-
Responsables de departamento	4	1	3	4	-	-
Jefe de área financiero	1	-	1	1	-	-
Técnicos	15	7	8	13	2	-
Administrativo	4	-	4	4	-	-
TOTAL	25	9	16	23	2	-

En los últimos 6 años, el peso relativo de mujeres es superior al 60%. En el Consejo de Administración el porcentaje de mujeres era del 25% en el ejercicio 2022 y del 12'5% en los ejercicios anteriores.

Los miembros del Consejo de Administración no perciben dietas ni indemnizaciones de ningún tipo. Tampoco se han concedido créditos por anticipos al personal en estos ejercicios.

⁵¹ En esta partida de gasto se incluyen cursos de formación y servicio de prevención de riesgos laborales, principalmente.

La plantilla de SVA se organiza en los siguientes departamentos:

- Gerencia (2 personas)
- Departamento Económico y Financiero (6 personas)
- Departamento de Vivienda y Suelo (8 personas)
- Departamento Técnico (5 personas)
- Departamento Jurídico (4 personas)

7.1.1. Régimen jurídico

En el ámbito laboral, la sociedad se rige por el Estatuto de los Trabajadores y demás normativa social vigente. Además, las condiciones laborales de los empleados de SVA se rigen por el convenio colectivo sectorial de la Construcción y Obras Públicas de Zaragoza.

Cada año, la sociedad dominante CEPA emite una resolución con los criterios aplicables a los incrementos retributivos de las sociedades del grupo, según lo aprobado en las leyes de presupuestos de la CA de Aragón y del Estado.

En cuanto a la homologación de retribuciones, el 24 de julio de 2018 el Gobierno de Aragón aprobó la plantilla del personal laboral propio de SVA, tomó conocimiento de la homologación de las retribuciones de sus puestos de trabajo y fijó las retribuciones de su personal de acuerdo a lo establecido en la Ley 1/2017, de 8 de febrero, de medidas de racionalización del régimen retributivo y de clasificación profesional del personal directivo y del resto del personal al servicio de los entes del sector público institucional de la Comunidad Autónoma de Aragón.

En dicho acuerdo se aprobó un complemento personal y transitorio (CPT) para 9 personas que sería absorbido con los incrementos retributivos aprobados en las leyes anuales de presupuestos. En el ejercicio 2022 solo dos trabajadores continuaban percibiendo un CPT y al cierre de dicho ejercicio, solo quedaba una trabajadora con dicho complemento.

La vigente Relación de Puestos de Trabajo (RPT) fue aprobada por el Consejo de Administración el 26/04/2021, que modificó la de 2018 para incorporar las necesidades de plantilla producidas desde entonces (reclasificación de 4 puestos e incorporación de un nuevo trabajador), así como la actualización de las retribuciones. Esta modificación cuenta con la autorización de la CEPA y la masa salarial fue aprobada por el Gobierno de Aragón el 13/10/2021. Queda pendiente de incluir en la RPT el puesto de "Responsable de Departamento Económico Financiero" por encontrarse el asunto judicializado, como se explica más adelante.

7.1.2. Retribuciones de nómina

Las pruebas en detalle de revisión de la nómina se han realizado sobre el ejercicio 2022. Para ello, se ha seleccionado el mes de diciembre y se ha revisado el 100% de los conceptos de nómina para comprobar su correcta confección (incluido el cálculo de la paga extra de dicho mes), la adecuación a la normativa vigente, la homologación retributiva con las tablas de la Administración de la CA, así como el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

En la tabla siguiente se resumen los conceptos de la nómina del ejercicio 2022:

CONCEPTO	IMPORTE 2022
Salario base	723.524
Pagas extras	152.441
Atrasos (2% y 1,5%)	17.183
Antigüedad Trienios	47.583
Salario Base. Complemento SVA ⁵²	120.305
Complemento Singular Transitorio. Anticipo a cuenta	28.855
Complemento Específico Perfeccionamiento Profesional 1º nivel	13.260
Complemento Específico Perfeccionamiento Profesional 2º nivel	16.159
Antigüedad (trienios) reclasificación categorías por Ley 1/2017	2.991
Cuota colegial	1.652
Seguro Responsabilidad civil	1.602
Complemento Específico Puesto Trabajo (2 personas)	19.727
Complemento Personal Transitorio (CPT)	16.432
Gratificación extraordinaria	2.500
Kilometraje exento	932
Kilometraje no exento	402
Incapacidad Temporal	11.708
Regularización salarial (sentencia judicial) ⁵³	13.227
TOTAL (en euros)	1.190.481

Destacamos los siguientes aspectos de los trabajos de revisión de la nómina:

- En los meses de marzo y diciembre se pagaron los incrementos retributivos aprobados para el personal de la CA de Aragón en el ejercicio 2022, del 2% y del 1,5%, respectivamente.
- Las retribuciones de la plantilla de los ejercicios 2019, 2020 y 2022 no están publicadas en el Portal de Transparencia de la CA de Aragón ni en la web de la sociedad.
- Respecto de la revisión de la homologación retributiva, de los 9 CPT que se aprobaron en 2018 para esta empresa, al cierre del ejercicio 2022 solo queda una persona con un complemento pendiente de absorber. Sin embargo, existe un puesto de trabajo cuya retribución supera las tablas retributivas de la CA (15.055 € de exceso), que no está incluido en un CPT. No consta la aprobación por el Gobierno de Aragón, solo el certificado de la aprobación por el consejo de administración.
- Los complementos específicos de perfeccionamiento profesional ("carrera profesional") aprobados para esta sociedad son un 5% superiores a los de las tablas retributivas de la Administración de la CA y los trienios entre un 4% y un 10% superior⁵⁴. Estos conceptos, en aplicación de la Ley 1/2017, de 8 de febrero, quedaron excluidos de la homologación retributiva. Los trienios de los trabajadores que se incorporaron a partir de 2018 perciben los trienios de acuerdo con las tablas del Gobierno de Aragón.
- En cuanto a las retribuciones variables, solo se ha aprobado una gratificación "por dedicación extraordinaria" a un trabajador, por importe de 2.500 euros. Esta cuantía fue incluida en el acuerdo del Gobierno de Aragón de 19/10/2022, por el que se aprueban otras gratificaciones extraordinarias del personal de la CA de Aragón. No se ha aportado ningún informe justificativo de dicha dedicación extraordinaria.
- Finalmente, respecto de las retribuciones en especie, existen cinco personas (técnicos) a los que se les imputa en la nómina el pago de la cuota colegial, con la correspondiente retención por IRPF. Además, la nómina de un trabajador incluye el seguro de responsabilidad civil que cotiza por seguridad social. Las cuotas colegiales y el seguro de responsabilidad civil son necesarios para el desempeño de la actividad de este personal.

⁵² El "complemento SVA" incluye la diferencia retributiva entre las retribuciones de las tablas del convenio colectivo y las retribuciones homologadas con las tablas del Gobierno de Aragón.

⁵³ La Sentencia 23/2022, de 25 de enero, del TSJA condenó a la sociedad SVA al pago de las diferencias salariales reclamadas por un trabajador (sentencia firme el 16/2/2022). Pagado en la nómina del mes de marzo.

⁵⁴ Esta diferencia viene motivada por la aplicación de la sentencia nº 454/2011 del JS nº 6 de Zaragoza, conflicto colectivo, en relación a la aplicación de la DA vigésimo sexta de la Ley 12/2009, de 30 de diciembre, de Presupuestos de la Comunidad Autónoma.

7.1.3. Altas y bajas de personal

En el periodo revisado 2019-2022 se han producido las siguientes altas y bajas de personal:

Relación de altas 2019-2021				Relación de bajas 2019-2021		
Nº	Fecha	Puesto de trabajo	Procedimiento	Nº	Fecha	Puesto de trabajo
1	5/12/2019	Director Gerente	Nombramiento GA (personal directivo)	1	11/3/2020	Técnico contable
2	8/10/2020	Técnico Contable	Protocolo SVA	2	22/6/2021	Responsable del Depto. Comercial
3	2/03/2021	Técnico Trabajador Social	Protocolo SVA			
4	3/3/2021	Técnico Gestión Co- mercial	Protocolo SVA			
5	17/9/2021	Responsable del Dpto. de Vivienda y Suelo	Protocolo SVA			

Se han revisado el 100% de los expedientes de alta y se han identificado las siguientes incidencias:

- 1) En el expediente nº 1, relativo al nombramiento de director gerente, consta el certificado del Acuerdo del Gobierno de Aragón de 3/12/2019, el acta del Consejo de Administración de SVA de 5/12/2019 y el contrato de alta dirección formalizado el 5/12/2019.

La Cámara de Cuentas no ha tenido acceso al expediente de selección llevado a cabo por el Gobierno de Aragón; por lo tanto, no podemos concluir sobre la adecuación a los principios de mérito, capacidad e idoneidad.

- 2) En los expedientes nº 3 y 4 no se ha requerido el informe de la dirección general competente en materia de presupuestos que autorice el incremento de la masa salarial junto a una memoria económica justificativa de la necesidad e implicaciones presupuestarias, según dispone el artículo 23 de la Ley 4/2020, de 30 de diciembre, de Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Aragón para el ejercicio 2021.

Estas contrataciones se enmarcan dentro del encargo de ejecución del Gobierno de Aragón de 27/4/2021 para la "Gestión de viviendas de la red de bolsas de viviendas para el alquiler", en el que se aprueban unos ingresos anuales de acuerdo con unas tarifas fijadas por inmueble, lo que daría cobertura financiera a estos nuevos puestos⁵⁵.

- 3) El expediente nº 4 se inicia para cubrir una baja por maternidad por un periodo de 6 meses. Este puesto es uno de los afectados por el encargo de ejecución citado en el punto anterior. Una vez finalizado este contrato temporal de sustitución de la baja de maternidad, y por necesidades y sobrecarga de trabajo, se formaliza con la misma trabajadora un contrato temporal por obra y servicio, que finalizaría al concluir el encargo del GA (actualmente prorrogado).

Las nuevas condiciones de duración del nuevo contrato habrían aconsejado iniciar otro procedimiento de contratación independiente para garantizar los principios de igualdad y concurrencia.

- 4) En el expediente nº 5, de las 49 candidaturas propuestas remitidas por el Instituto Aragonés de Empleo (INAEM) se preseleccionaron 10 candidatos para realizar una primera entrevista y, posteriormente, a 3 candidatos para una segunda entrevista.

⁵⁵ El artículo 23.3 a) de la Ley 4/2020, de 30 de diciembre, de Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Aragón para el ejercicio 2021, exceptúa las retribuciones del personal laboral, indefinido como temporal, vinculados a "Contrataciones temporales financiadas, de forma directa o indirecta, mediante recursos externos finalistas o con cargo a los ingresos derivados de la realización de obras o prestación de servicios".

En el informe resumen del proceso de selección se indica que se realizaron informes de evaluación de cada candidato valorando las características personales y profesionales de los candidatos preseleccionados. No se ha puesto a disposición de la Cámara de Cuentas estos informes para poder analizar la justificación de la selección conforme a los criterios previstos y garantizar la ausencia de discrecionalidad y la adecuación a los principios de igualdad, mérito y capacidad.

En relación con las bajas, no se ha identificado ninguna incidencia en la revisión de los expedientes.

7.2. ACTIVIDAD CONTRACTUAL. EJERCICIOS 2019-2022

7.2.1. Régimen jurídico

La actividad contractual de la sociedad se incluye en el ámbito subjetivo de la LCSP, si bien presenta las especialidades propias de los entes clasificados como "Poder Adjudicador No Administración Pública" (artículo 3.2 LCSP), que se rigen por las normas del Título I, Libro III:

- Los contratos no armonizados, conforme al artículo 318 LCSP, deben aplicar los mismos procedimientos de contratación que las Administraciones Públicas.
- Los contratos a los que se refiere el artículo 318 a) de la LCSP son conceptualmente coincidentes con los contratos menores del artículo 118 LCPS⁵⁶.
- En cuanto a los efectos y extinción de los contratos celebrados por un "Poder Adjudicador no Administración Pública", se rigen por las normas de derecho privado, aunque con las especialidades que contempla el artículo 319 LCSP.
- Además, en el periodo revisado 2019-2022 se aplicaba la Ley 3/2011, de 24 de febrero, de medidas en materia de contratos del Sector público de Aragón (el artículo 2 incluye en el ámbito de aplicación a los poderes adjudicadores), que ha sido derogada en 2023 por la Ley 11/2023, de 30 de marzo, de uso estratégico de la contratación pública de la Comunidad Autónoma de Aragón.

Conviene advertir que el contrato conjunto de redacción de proyectos y ejecución de obras de rehabilitación y urbanización del ámbito del entorno de la Estación Internacional de Canfranc (Huesca) y arrendamiento del edificio de la Estación Internacional para su explotación, que se analiza en el apartado 7.2.4, así como el régimen sustantivo y procedimental de sus modificaciones, se han regido por el anterior TRLCSP, al ser la norma vigente al tiempo de adjudicación, de conformidad con la Disposición Transitoria Primera de la LCSP.

7.2.2. Rendición de información a la Cámara de Cuentas

Para identificar el universo de contratos formalizados por SVA en los ejercicios 2019 a 2022, la Cámara de Cuentas ha revisado la información de las siguientes fuentes de información disponibles sobre contratación pública, con la finalidad de verificar la integridad de la información sobre contratos:

- Relación de contratos comunicada a la Cámara de Cuentas en dicho periodo (artículo 335 LCSP).
- Relación de contratos publicados en el Portal de Transparencia del Gobierno de Aragón relativa a dichos ejercicios (artículo 16.1 Ley 8/2015⁵⁷).
- Información publicada en la Plataforma de Contratos del Sector Público (artículo 63 LCSP).

La información contractual se rindió correctamente a la Cámara de Cuentas y se publicó tanto en el Portal de Transparencia del Gobierno de Aragón como en la Plataforma de Contratación del Sector Público.

⁵⁶ Aunque no existe una remisión expresa a los artículos 118 y 131.3., en aras a la uniformidad jurídica resultan aplicables las reglas del artículo 118 LCSP.

⁵⁷ Ley 8/2015, de 25 de marzo, de Transparencia de la Actividad Pública y Participación Ciudadana de Aragón.

En el cuadro siguiente se resumen los contratos formalizados por SVA en el periodo 2019-2022:

RELACIÓN DE CONTRATOS FORMALIZADOS. Ejercicios 2019-2022								
(importes adjudicados SIN IVA)								
Objeto del contrato	2019		2020		2021		2022	
	Nº	Importe adjudicado	Nº	Importe adjudicado	Nº	Importe adjudicado	Nº	Importe adjudicado
Obras	13	18.589.709	11	2.235.344	5	2.122.233	7	7.268.201
Servicios	22	851.963	16	440.887	19	934.737	8	178.373
Suministros	1	1.080	-	-	6	61.640	1	60
Modificados	1	1.152.313	3	1.067.795	5	1.893.028	3	440.189
Prórrogas	6	11.989	5	20.518	4	21.251	2	4.695
TOTAL (en euros)	43	20.607.054	35	3.764.543	39	5.032.889	21	7.891.518

En la tabla anterior no figuran los contratos menores, los encargos de ejecución del Gobierno de Aragón ni los contratos patrimoniales. Los encargos de ejecución se analizan en el apartado 7.2.5. de este informe y la contratación menor en el apartado 7.2.6. Los contratos patrimoniales que firma la sociedad por el alquiler y venta de vivienda y de suelo industrial se han analizado en los apartados de inversiones inmobiliarias y existencias (apartados 6.4 y 6.5).

7.2.3. Expedientes de contratación fiscalizados

La Cámara de Cuentas ha seleccionado una muestra de 9 contratos formalizados en el periodo revisado, alcanzando una cobertura del 74,56 % del importe total adjudicado en dicho periodo.

La baja de los contratos formalizados en estos ejercicios se ha situado de media en el 16 %. El cuadro siguiente recoge la baja media en cada ejercicio:

Ejercicio	% baja sobre presupuesto de licitación
2019	26,81%
2020	17,02%
2021	16,27%
2022	4,15%

En cuanto a la verificación del cumplimiento de la contratación reservada a empresas de economía social (3% según las Leyes de Presupuestos de la CA de Aragón)⁵⁸, la mayoría de los contratos que celebra SVA no están afectados por la propia normativa de reserva⁵⁹, sin perjuicio de lo cual la sociedad reserva a Centros Especiales de Empleo o Empresas de Inserción algunos contratos menores, como se indica en el apartado 7.2.6.

En la tabla siguiente se resumen los contratos fiscalizados por la Cámara de Cuentas. Todos los contratos de la muestra fueron licitados por el procedimiento ordinario, excepto los nº 5 y 6 cuya tramitación se realizó por urgencia.

⁵⁸ De acuerdo con la DA 4ª y 48ª de la LCSP, debe garantizarse un porcentaje mínimo de contratación reservada a empresas de economía social como Centros Especiales de Empleo o Empresas de Inserción.

⁵⁹ Los contratos de obra no están sujetos y determinados contratos de servicios requieren de personal técnico especializado, del que no disponen los de los centros especiales de empleo y las empresas de inserción.

MUESTRA DE EXPEDIENTES FISCALIZADOS POR LA CÁMARA DE CUENTAS							
Nº	Ejercicio	Adjudicatario	OBJETO	Importe licitado (sin IVA)	Importe adjudicado (sin IVA)	Baja	Nº ofertas recibidas
1	2019	UTE PLATAFORMA EPILA LOTE 1	Ejecución de las obras de urbanización para la ejecución del PIGA para la implantación de una Plataforma Agroalimentaria en Épila (Zaragoza) . FASE 1 LOTE 1	14.805.449	10.544.370	29%	14
2	2019	ACCIONA CONSTRUCCIÓN, S.A.	Ejecución de las obras de urbanización para la ejecución del PIGA para la implantación de una Plataforma Agroalimentaria en Épila (Zaragoza) . FASE 1 LOTE 2	8.177.598	5.859.249	28%	13
3	2020	UTE Acciona Construcción, S.A. y Avintia Proyectos y Construcciones, S.L.	Modificación nº 2.2. del contrato conjunto de redacción de proyectos y ejecución de obras de rehabilitación y urbanización del ámbito del entorno de la Estación Internacional de Canfranc (Huesca) y arrendamiento del edificio de la Estación Internacional para su explotación	N/A (modificado)	1.066.554	N/A	-
4	2020 2021	Acciona Construcción, S.A.	Modificación 1, 2 y 3 del contrato de ejecución de obras de Fase 1, Lote 2 , para la ejecución del PIGA para la implantación de una Plataforma Agroalimentaria en Épila (Zaragoza)	N/A (modificado)	-73.748 146.582	N/A	-
5	2021	Construcciones Iberco, S.A.	Ejecución de obras de la separata 1 del Proyecto de rehabilitación del edificio de la Estación de Ferrocarril de Caminreal (Teruel)	1.107.827	922.599	17%	8
6	2021	Esfor Project Manager, S.L.	Ejecución de obras de rehabilitación integral de 10 viviendas en el Parque de Maquinaria de Teruel , Ctra. Alcañiz, 38 (Teruel)	1.010.327	899.000	11%	6
7	2021	UTE Acciona Construcción, S.A. y Avintia Proyectos y Construcciones, S.L.	Modificación por actuaciones complementarias del contrato conjunto de redacción de proyectos y ejecución de obras de rehabilitación y urbanización del ámbito del entorno de la Estación Internacional de Canfranc (Huesca) y arrendamiento del edificio de la Estación Internacional para su explotación	N/A (modificado)	1.746.445*	N/A	-
8	2022	UTE LA MERCED	Contrato conjunto de ejecución de obras de la Fase I , compuesta por 27 viviendas, más 90 garajes y 88 trasteros de un edificio de viviendas en Huesca , en la APE 19-01, entre las calles Padre Huesca, La Merced y San Lorenzo y ejecución de las obras de urbanización de las calles colindantes La Merced y San Lorenzo	5.704.236	5.590.152	2%	2
9	2022	CONSTRUCCIONES IBERCO, S.A.	Ejecución de obras de la separata 2 del Proyecto de rehabilitación del edificio de la Estación de Ferrocarril de Caminreal (Teruel)	1.233.931	1.108.441	10%	6
TOTAL MUESTRA ANALIZADA (en euros)					27.809.644		

* El importe adjudicado fue de 1.746.445 € (103.222 € de redacción del proyecto y 1.643.223 € por obra), IVA no incluido.

Se ha comprobado que el expediente de contratación se ajusta a la legislación contractual, que la ejecución se ha realizado de acuerdo con lo señalado en el contrato formalizado y en los pliegos y que está correctamente contabilizada, excepto por las siguientes incidencias:

- En los contratos nº 5 y 6, la motivación de la tramitación por urgencia no responde a una necesidad inaplazable o a razones de interés público, como establece el artículo 119 LCSP, sino en la necesidad de justificar la inversión realizada antes de una fecha determinada para no perder la financiación de los fondos FITE 2018 y 2019.
- En el contrato nº 6, se inicia la tramitación de un modificado a los tres meses del acta de comprobación del replanteo, lo que parece indicar que el proyecto de obra inicial adolecía de defectos por insuficiencia de pruebas o ensayos para definir correctamente los trabajos necesarios. El importe de la modificación supone un aumento del 12,33% sobre el importe adjudicado.
- En el contrato nº 7, la necesidad de realizar obras complementarias en la cubierta y fachada interior del edificio "Estación Internacional de Canfranc" es consecuencia de una inadecuada redacción del proyecto, que no había tenido en cuenta el estado actual.

Los informes de la capacidad de carga de la estructura del edificio y los estudios de la estructura metálica de la cúpula central deberían haberse realizado como fase previa a la redacción del proyecto, así como una comprobación del estado de la cubierta en cuanto a posibles humedades y filtraciones.

El hecho de que con antelación se hubieran realizado las obras de reforma de la cubierta no justifica que en el proyecto original no se contemplase esta comprobación, lo que hubiera evitado la necesidad de la tramitación de un expediente de obras complementarias.

- Las funciones de responsable del contrato se ejercen por la dirección de obra contratada por SVA. No obstante, en cada contrato se designa un técnico de SVA que se encarga de supervisar el estado de la ejecución de la obra y de aclarar cuantas cuestiones se vayan produciendo. En la carátula de las certificaciones de obra figura la firma del técnico de SVA, pero no consta la identificación del nombre ni el cargo de la persona que firma⁶⁰.
- De los 9 contratos revisados, en todos ellos se han producido desviaciones de ejecución en importe y en plazos. Se resumen en la tabla siguiente:

Nº	Desviaciones en el plazo de ejecución			Desviaciones en el importe de ejecución				
	Fecha formalización	Plazo previsto	Retraso en meses	Importe adjudicado	Importe facturado a 2023	Diferencia	% incremento	Revisión precios
1	29/11/2019	24 meses	9	10.544.370	11.373.217	828.847	7,86%	Sí
2	20/12/2019	16 meses	1,50	5.932.084	6.244.117	312.033	5,26%	No
3	27/08/2020	8 meses	17	4.136.999	4.219.652	82.653	2,00%	No
4	No procede cálculo al tratarse de un modificado del contrato nº 2.							
5	18/01/2021	10 meses	1,50	922.599	962.071	39.472	4,28%	No
6	03/02/2021	12 meses	0	1.009.845	1.083.243	73.398	7,27%	Si
7	06/08/2021	18 semanas	6	1.643.223 ⁶¹	1.806.939	163.716	9,96%	No
8	11/07/2022	18 meses	Retraso	5.590.152	1.278.002	No finalizado (ejecutado el 22%)		No
9	02/12/2022	10 meses	Retraso	1.108.441	530.941	No finalizado (ejecutado el 47%)		No

7.2.4. Revisión de la "OPERACIÓN CANFRANC"

Uno de los objetivos fijados para este informe era ofrecer una visión completa de la ejecución del contrato **complejo y mixto** denominado "Contrato conjunto de redacción de proyectos y ejecución de obras de rehabilitación y urbanización del ámbito del entorno de la Estación Internacional de Canfranc, y arrendamiento del edificio Estación Internacional para su explotación", en adelante, **contrato Canfranc**.

- **Antecedentes: Convenio para la rehabilitación, gestión y desarrollo del área ferroviaria de la estación de ferrocarril de Canfranc (Huesca)**

Este convenio se firmó el 19/04/2021 y es el último de una serie de acuerdos que se remontan a 1994 para impulsar conjuntamente entre las administraciones estatal, autonómica y local la conservación del edificio histórico de la "Estación Internacional de Canfranc", el desarrollo urbanístico del entorno y el traslado de las infraestructuras ferroviarias (nueva estación de viajeros y haz de vías).

En el anexo 1 se relacionan la serie de convenios firmados a lo largo de estos años, del que destacamos la Adenda firmada el 14/01/2013 al convenio de 2005 en el que se acuerda la transmisión del edificio histórico de la estación internacional por un precio de 310.602 euros (hasta entonces se había previsto la cesión gratuita).

El convenio firmado en 2021 es el que va a regir en la ejecución de la "operación Canfranc" que se analiza en

⁶⁰ **Alegación 28.** Se aclara que el sistema de trazabilidad implantado por SVA permite conocer el técnico que ha realizado la supervisión.

⁶¹ El importe adjudicado fue de 1.746.445,27 € (103.221,82 € de redacción del proyecto y 1.643.223,45 € por obra), IVA no incluido.

el apartado siguiente. Los principales compromisos asumidos por los miembros del Consorcio Urbanístico Canfranc 2.000⁶² son los siguientes:

Partes intervinientes	Compromisos asumidos
ADIF	<ul style="list-style-type: none"> - Supervisión y aprobación de los proyectos ferroviarios. - Desafectación de los terrenos que no vayan a ser necesarios para el uso ferroviario y transmisión a título de expropiación forzosa a la sociedad SVA.
Gobierno de Aragón	<ul style="list-style-type: none"> - Ejecución a su costa la ejecución de todas las obras de urbanización de los suelos desafectados. El valor estimado inicialmente era de 6.401.387 €. - Rehabilitación del edificio principal "Estación Internacional" para destinarlo a uso hotelero (contará con financiación del 1,5% cultural). El coste inicialmente estimado era de 13.029.732 €.
Ayuntamiento de Canfranc	<ul style="list-style-type: none"> -Aportará a la sociedad SVA el porcentaje de aprovechamiento lucrativo que le corresponda en el desarrollo urbanístico de los terrenos, que se concretará en el Proyecto de Reparcelación.
SUELO Y VIVIENDA DE ARAGÓN, S.L.U.	<ul style="list-style-type: none"> - Ejecución, a su costa, de los proyectos ferroviarios: el nuevo haz de vías, con la dirección facultativa de técnicos de ADIF y una asistencia técnica contratada por SVA, y la nueva estación de viajeros, con la dirección facultativa contratada por SVA y coordinada por técnicos de ADIF. - Los costes derivados de la redacción y ejecución de los proyectos ferroviarios, asumidos por SVA, se considerarán un pago a cuenta del valor de los suelos ferroviarios que, tras su desafectación del uso ferroviario, se transmitirán a esta sociedad. El coste inicialmente estimado era de 7.528. 556 € (2.246.218 € de la nueva estación de viajeros y 5.282.338 € del haz de vías). -Los honorarios de los proyectos encargados por ADIF en 2007 tendrán la consideración de inversión directa de ADIF en la operación, al igual que el material ferroviario aportado por ADIF, y no serán abonados por SVA.

- **Revisión del "contrato conjunto de redacción de proyectos y ejecución de obras de rehabilitación y urbanización del ámbito del entorno de la Estación Internacional de Canfranc, y arrendamiento del edificio Estación Internacional para su explotación"**

El 15/9/2017 se publicó la licitación de este contrato, por un importe de licitación de 26.959.675 euros, un plazo de ejecución de 30 meses y una parte del pago en especie.

En el cuadro siguiente se resume el cálculo del valor estimado del contrato de cada una de las actuaciones y la forma de pago prevista en los pliegos:

⁶² El Consorcio se constituyó en 1994. Está integrado por el Gobierno de Aragón, el Ayuntamiento de Canfranc y el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), con una participación del 40%, 20% y 40%, respectivamente.

	Objeto del contrato	Importe de licitación	Forma de pago			
			Total	Metálico	Especie	
Proyectos ferroviarios	a) Proyecto nuevo edificio Estación de Viajeros	46.218	7.528.556	6.174.506	1.354.050	Finca T.2 573.750
	b) Obra nuevo edificio Estación de Viajeros	2.200.000				
	c) Proyecto haz de vías	43.724				Finca T.3 780.300
	d) Obra haz de vías	5.238.614				
Estación internacional de viajeros (hotel)	e) Proyecto rehabilitación Estación Internacional	474.768	13.029.732	11.290.932	1.738.800	Finca R.2 1.738.800
	f) Obra rehabilitación Estación Internacional	12.554.964				
Urbanización entorno	g) Proyecto urbanización entorno	131.716	6.401.387	4.815.137	1.586.250	Finca R.4 1.586.250
	h) Obra urbanización entorno	6.269.671				
	i) Arrendamiento del edificio Estación Internacional para uso hotelero	-	Plazo = 69 años y TIR = 2,053% Renta creciente = 0€ (año1), 100.439€ (año2) hasta 474.199€ (año 69).			
Importe total (en euros)		26.959.675	26.959.675	22.280.575	4.679.100	

A la licitación solo se presentó un único candidato, "Canfranc U.T.E." (formada por Acciona Construcción S.A. y Avintia Proyectos y Construcciones S.L.), que no ofertó ninguna baja y el contrato fue adjudicado el 13/12/2017 por 26.959.675 euros.

El 16/1/2018, la sociedad SVA formalizó el contrato con la UTE adjudicataria. Este contrato se ha modificado posteriormente en 5 ocasiones, como veremos más adelante, lo que junto con la revisión de precios y la indemnización reclamada por el adjudicatario, elevaron el importe final ejecutado a **37,98 millones de euros**, lo que supone un incremento del **41% sobre el precio de adjudicación inicial**.

Conviene precisar también que un 9,1% del incremento (2,4 millones de euros) corresponde a la aplicación en Aragón del Real Decreto-ley 3/2022, de 1 de marzo, que estableció un procedimiento de revisión excepcional de precios, por el incremento del coste de los materiales, para contratos de obras del sector público. Si se tienen en cuenta, además, los costes de las direcciones facultativas, las asistencias técnicas, licencias de obras y otros gastos (tasaciones, gastos de registro, notaría, ICIO...), necesarios para la ejecución de la obra, el coste total de las actuaciones en Canfranc asciende a un total de **39,6 millones de euros** (ver detalle en anexo 3 de los costes incurridos hasta 2022, según la contabilidad analítica por proyecto)⁶³.

La Cámara de Cuentas ha revisado la ejecución de estos contratos de acuerdo con las modificaciones aprobadas, así como la supervisión por las direcciones facultativas y el seguimiento realizado por el departamento técnico de SVA de las certificaciones de obra.

El resumen de las desviaciones producidas se muestra a continuación:

⁶³ **Alegación 9.** Párrafo modificado en virtud de alegación.

Actuación	Objeto del contrato	Importe adjudicado (sin IVA)	Modificados	Complementario	Liquidaciones	Revisión de precios	Importe ejecutado (sin IVA)	Incremento (%)
Proyectos ferroviarios	a) Proyecto nuevo edificio Estación de Viajeros	46.218					46.218	0,0%
	b) Obra nuevo edificio Estación de Viajeros	2.200.000	1.937.000		139.571		4.276.571	94,4%
	c) Proyecto haz de vías	43.724					43.724	0,0%
	d) Obra haz de vías	5.238.614	356.657		91.228		5.686.499	8,5%
Estación internacional de viajeros (hotel)	e) Proyecto rehabilitación Estación Internacional para uso hotelero	474.768					474.768	0,0%
	f) Obra rehabilitación Estación Internacional (hotel)	12.554.964	170.507	1.746.445	1.626.601	1.637.746	17.736.263	41,3%
Urbanización entorno	g) Proyecto urbanización entorno	131.716					131.716	0,0%
	h) Obra urbanización entorno	6.269.671	156.783		696.851	813.018	7.936.323	26,6%
Indemnización por daños y perjuicios reclamada por adjudicatario							1.645.315	100,0%
Importe total (en euros)		26.959.675	2.620.947	1.746.445	2.554.251	2.450.764	37.977.397	40,9%
			+ 9,7%	+ 6,5%	+ 9,5%	+ 9,1%	+40,9%	
Otros gastos (direcciones facultativas, asistencias técnicas, licencias, etc.)							1.624.129	
Total coste obra OPERACIÓN CANFRANC							39.601.526	

Como se observa en el cuadro anterior, la principal desviación en los costes se produce en la obra del nuevo edificio de viajeros (casi duplica el presupuesto inicial) y en la obra de rehabilitación del hotel (un 41% más).

Resumen de las actuaciones

A continuación, se resumen las principales actuaciones relativas a la ejecución de este contrato, cuyo detalle se contiene en el anexo 2.

Nº	ACTUACIÓN	Importe
1	Redacción del proyecto de construcción de nuevo edificio de viajeros en Canfranc (autorizado por ADIF el 26/3/2019 y por Consejo de Administración de SVA el 26/3/2019)	46.218,00 €
2	Ejecución de las obras de construcción nuevo edificio viajeros (2.200.000 € de importe adjudicado). Modificaciones nº 1 y nº 2.2 (1.937.000 €) + trabajos adicionales (56.919 €) + liquidación final (82.652 €). Recepción 15/4/2021.	4.276.571 €
3	Redacción del proyecto de remodelación de las instalaciones ferroviarias de la estación de Canfranc (autorizado por ADIF el 9/10/2018 y por Consejo de Administración de SVA el 26/3/2019)	43.724 €
4	Ejecución de las obras de remodelación de las instalaciones ferroviarias "haz de vías" (5.238.614 € de importe adjudicado). Modificaciones nº 1 y nº 2.1 (356.656 €) + liquidación final (91.229 €). Recepción 15/4/2021.	5.686.499€
5	Redacción del proyecto de ejecución para la rehabilitación del edificio "Estación Internacional" con destino a uso hotelero, incluida la separata ⁶⁴ de los andenes perimetrales y vestíbulo. Aprobada separata por Consejo de Administración de SVA de 14/11/2018, proyecto rehabilitación por Consejo de Administración de SVA de 10/03/2021	474.768 €
6	Ejecución de las obras de rehabilitación del edificio "Estación Internacional" con destino a uso hotelero, incluida la separata de los andenes perimetrales y vestíbulo (12.554.964 € de importe adjudicado). Modificaciones 4.0, 4.2 y 5 (205.595 €) + revisión excepcional de precios (1.637.746 €) + obras complementarias cubierta y estructura del edificio (1.746.445 €) + mediciones finales (1.626.601 €) + Contratación conjunta de la dirección facultativa y coordinación de Seguridad y Salud (260.210 €) ⁶⁵ . Recepción 19/10/2020 (separata) – 26/01/2023 (rehabilitación) – 26/01/2023 (obras complementarias)	18.031.562
7	Redacción del proyecto de urbanización del sector SUD-D "Estación Internacional de Canfranc". Aprobado por el Pleno del Ayto. de Canfranc el 28/8/2020 y el Consejo de Administración de SVA el 14/9/2020.	131.716€
8	Obras de urbanización del sector SUD-D "Estación Internacional de Canfranc" (6.269.671 de importe adjudicado) Modificación 4.1 (156.783 €) + Liquidación final (696.851 €) + Revisión excepcional de precios (813.018 €)	7.936.323 €

⁶⁴ La "separata" de la obra de marquesinas y vestíbulo se incluía en el presupuesto inicial de 12,5 millones de euros. El motivo de la separata era identificar el coste de la obra que podía acceder a la financiación del Ministerio de Fomento del 1,5 % cultural, cuya condición era que la obra fuera dedicada a espacios públicos.

⁶⁵ Este contrato se licitó el 16/5/2021. Se presentaron dos licitadores, adjudicándose el 28/6/2021 a Sancho Arquitectos, S.L.P por importe de 260. 210 euros (un 33% de baja). La ejecución final fue de 35.088 euros más.

Nº	ACTUACIÓN	Importe
9	Modificación de la forma de pago en especie por imposibilidad sobrevenida (aprobado por el Consejo de Administración de SVA el 31/5/2021). Las tres fincas se valoran en 2.940.300 €, que coincide con la valoración inicial del contrato.	-
10	Indemnización por demora y retrasos (aprobada por el Consejo de Administración el 27/3/2023)	1.645.315 €
11	Formalización del contrato de arrendamiento con la sociedad Canfranc Estación 2018, S.L. (27/1/2023).	Mismos términos de adjudicación

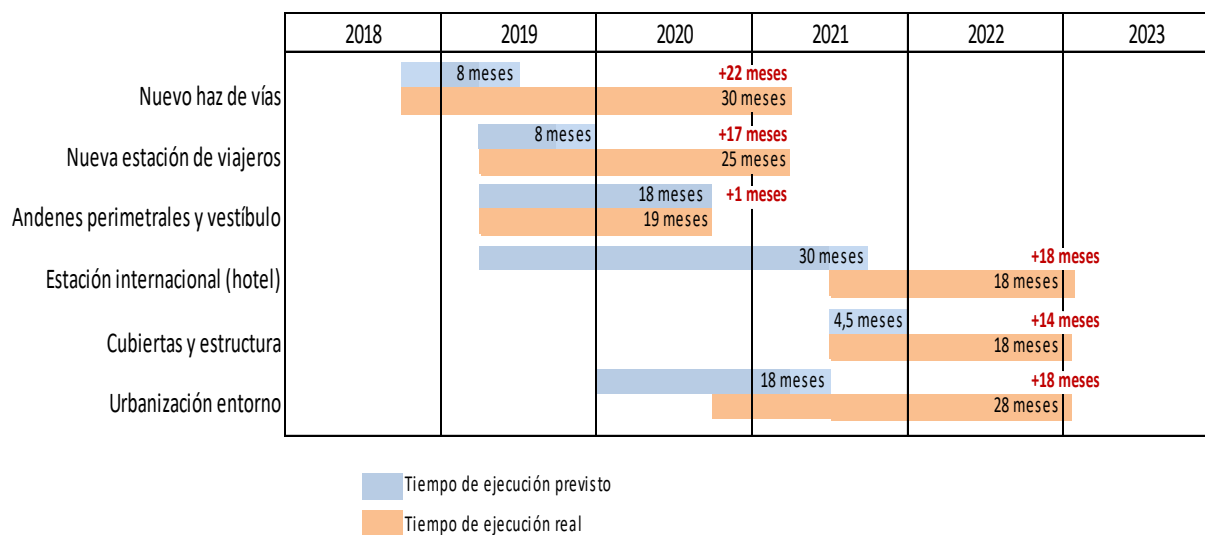
Plazos de ejecución

El tiempo estimado inicialmente en el contrato formalizado el 16/1/2018 era de 30 meses, es decir, se preveía que la obra estuviese concluida en 2021 ⁶⁶. Sin embargo, el acta de recepción final fue el 28/1/2023⁶⁷.

Hay que tener en cuenta que esta obra se vio afectada por el impacto de las medidas aprobadas de limitación de la movilidad para hacer frente a la crisis sanitaria del COVID durante los ejercicios 2020 y 2021.

No obstante, los mayores retrasos se produjeron en las obras ferroviarias (nueva estación de viajeros y haz de vías), y se debieron a las exigencias de ADIF, que repercutieron en la desafectación de los terrenos y en la obra de urbanización del entorno, dado que la contratista no pudo disponer de la totalidad del suelo de la explanada hasta la recepción de las obras ferroviarias por ADIF. Estos retrasos y los mayores costes incurridos dieron lugar a una reclamación de indemnización por daños y perjuicios por el contratista, cuantificada en 1.645.315 €, tras un peritaje independiente.

En el gráfico siguiente se muestran comparativamente los plazos previstos en el contrato inicial y los finalmente ejecutados:



⁶⁶ **Alegación 31**. Fecha modificada en virtud de alegación.

⁶⁷ Conviene precisar que los plazos de ejecución inicialmente previstos para cada una de las obras, de conformidad con el pliego licitado, quedaban sujetos a una serie de hitos, ajenos a SVA, que condicionaban el avance de las obras, como las autorizaciones para el desarrollo de la función urbanizadora o la desafectación del uso ferroviario de los terrenos de ADIF para la adquisición de la propiedad de las fincas por SVA.

Las obras de la cubierta finalizaron en junio de 2022, pero se dejaron en suspenso hasta la finalización de las obras del hotel para recepcionarlas juntas y acompasar el periodo de garantía. Las obras de urbanización del entorno concluyeron en julio de 2022, pero se dejaron en suspenso hasta la conexión con Endesa para evitar riesgos por falta de alumbrado.

Financiación de la "operación Canfranc"

Según el contrato inicial, la financiación del coste de las actuaciones, por importe de 26.959.675 euros, se realizaría de la siguiente forma:

- La cantidad de 16.461.934 euros se financiaría con cargo al plurianual aprobado por el Gobierno de Aragón el 18 de julio de 2017.
- La cantidad de 4.679.100 euros se financiaría mediante la transmisión al adjudicatario de las parcelas 2, 4, 6 y 7 del proyecto de Reparcelación del Entorno de la Estación Internacional de Canfranc (pago en especie).
- Los restantes 5.818.641 euros se financiarían con los ingresos que SVA pueda obtener con la enajenación de las fincas 1, 3 y 5 del Proyecto de Reparcelación del Entorno de la Estación Internacional de Canfranc que serían adjudicadas a SVA una vez se haya hecho entrega de las obras ferroviarias a ADIF y éste procediera a desafectar los suelos del uso ferroviario.

Las nuevas necesidades de liquidez derivadas de las modificaciones, obras complementarias, revisión de precios y modificación del pago en especie, se financiaron de la siguiente forma:

FINANCIACIÓN DE LAS MODIFICACIONES Y REVISIONES DE PRECIOS (TRANSFERENCIAS DEL GOBIERNO DE ARAGÓN)		
Fecha Resolución Consejero	Importe (€)	Objeto de la transferencia
15/12/2021	26.812.911	Plurianual 2017-2023: Acuerdo del Consejo de Gobierno por el que se aprueba una transferencia nominativa a SVA para la rehabilitación urbana y ferroviaria del entorno de la Estación Internacional de Canfranc (aplicación presupuestaria G/4321/740032/91002-PEP 2016/000330)
17/11/2022	190.895	Revisión excepcional de precios del proyecto
28/12/2022	254.143	Revisión excepcional de precios del proyecto desde certificación 1 a certificación 8
21/11/2023	2.005.726	Revisión excepcional de precios del proyecto "Urbanización entorno" (655.253 €) + "Rehabilitación estación" (1.350.472 €)
22/2/2023	1.675.513	Reclamación de daños y perjuicios presentada por el adjudicatario en abril 2022 derivada del aumento de plazos de ejecución
	30.939.188	Total transferencias aprobadas por el Gobierno de Aragón (a pagar entre 2020-2023)

Tal y como estaba planteada desde el inicio, esta operación suponía inicialmente un beneficio para SVA de cuantía igual a los ingresos del arrendamiento. La financiación adicional obtenida para poder pagar en metálico las fincas R4, T2 y T3, cuyo pago estaba previsto en especie, supondrá un ingreso adicional para SVA en el momento que se enajenen. No obstante, la transferencia del Gobierno de Aragón ha sido necesaria para poder liquidar los pagos a la contratista, dado el largo plazo de la operación de arrendamiento y la incertidumbre sobre la venta de las parcelas entregadas por ADIF mediante permuta.

Además de estas transferencias del Gobierno de Aragón, este proyecto ha tenido otras subvenciones del Ministerio de Fomento (2 millones de euros) y de la UE (1,9 millones de euros).

Todas estas transferencias se han contabilizado como subvenciones y se aplican en función de la imputación a resultados de los activos que financian (ver apartado 7.3).

Incidencias identificadas en la revisión de la "operación Canfranc"

Las principales incidencias identificadas en la revisión de todas estas actuaciones son las siguientes:

1) Ausencia de concurrencia y de baja en la adjudicación del contrato

En la tramitación del procedimiento de contratación del contrato complejo y mixto (inicial), aunque se cumple con la legislación contractual para garantizar los principios de publicidad y concurrencia, solo se presentó un licitador, cuya oferta económica era exactamente igual al presupuesto de licitación (baja del 0 %).

Habida cuenta de los distintos objetos que incluye este contrato "complejo y mixto", perfectamente diferenciados y separables (incluido el contrato de arrendamiento), la licitación separada mediante lotes o contratos independientes seguramente habría permitido una mayor concurrencia de licitadores, así como la entrada de Pymes.

Además, la gestión separada de los contratos según sus objetos habría permitido avanzar en los plazos simultáneamente en varias obras, con una mejora en el plazo final de ejecución.

2) Inadecuada definición de los proyectos ferroviarios. Modificaciones contractuales e indemnización por daños y perjuicios

La ejecución de las obras de la "operación Canfranc" ha sufrido retrasos continuados, motivados por los numerosos requerimientos ADIF en la ejecución de los proyectos ferroviarios, que demoraron la desafectación de los terrenos ferroviarios para poder iniciar las obras de urbanización del entorno. La puesta a disposición de los terrenos por parte de ADIF, en favor de SVA, se produjo finalmente el 25/05/2021.

Las modificaciones 1, 2.1 y 2.2 por requerimientos de ADIF denotan una defectuosa planificación y definición inicial de los proyectos por parte de esta entidad estatal, que han supuesto que SVA se haya visto obligada a asumir un incremento del coste inicialmente previsto en 7,5 millones de euros hasta un total de 10 millones de euros (incremento de 2,5 millones de euros, principalmente en la obra de la "nueva estación", como hemos visto en el cuadro resumen de desviaciones).

Ninguna de estas modificaciones está amparada en alguna de las causas que regula el artículo 107 TRLCSP⁶⁸, que regula las modificaciones no previstas en los pliegos.

El 08/04/2022, el adjudicatario reclamó una indemnización por el sobrecoste de las demoras y los nuevos requerimientos, que se cuantificó por el adjudicatario en 2.700.367 euros⁶⁹, determinándose finalmente por SVA, previos informes técnicos y jurídicos, la cantidad de 1.645.315 euros. Estas deficiencias deberían haber sido asumidas por ADIF, dado que la dirección facultativa del haz de vías se llevó a cabo por técnicos de ADIF y, en lo que se refiere a la nueva estación, fue coordinada por técnicos de ADIF.

El 2/5/2023, el Presidente del Consejo de Administración remitió un escrito a la Presidenta de ADIF en el que relataba las desviaciones producidas en plazo e importe y solicitaba el reembolso de las cuantías indebidamente asumidas por SVA o la posibilidad de alcanzar un acuerdo compensatorio, así como notificaba la interrupción de la prescripción de acciones ex artículo 1973 del Código Civil.

El coste final de las obras ferroviarias ejecutadas por SVA (haz de vías y nueva estación) ascendió a 10.293.333,02 euros. El 15/4/2021, SVA emite una factura a ADIF por este importe de (12.454.932,95 euros, IVA incluido).

A su vez, ADIF emite una factura en esta misma fecha por el mismo importe por la futura transmisión a SVA de los suelos desafectados (fincas F1, F3, F4 y F5).

Finalmente, el 29 de junio de 2021 se formalizó entre ADIF y SVA la escritura de segregación y compraventa donde se recogían los siguientes términos:

- Los acuerdos del Consejo de Administración de ADIF de fechas 29 de marzo de 2010 y de 25 de mayo de 2021 por los que se determinaba la innecesidad para la prestación del servicio ferroviario de las fincas a transmitir a SVA.

⁶⁸ Este contrato se adjudicó al amparo del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

El artículo 107 solo ampara las modificaciones que "no fuesen previsibles con anterioridad aplicando toda la diligencia requerida de acuerdo con una buena práctica profesional en la elaboración del proyecto o en la redacción de las especificaciones técnicas", fuerza mayor o caso fortuito, avances técnicos que se hayan producido con posterioridad a la adjudicación del contrato o especificaciones técnicas, medioambientales, urbanísticas, de seguridad o de accesibilidad aprobadas con posterioridad a la adjudicación del contrato.

⁶⁹ **Alegación 34.** Cifra corregida en virtud de alegación.

- El acuerdo de desafectación de estos inmuebles para su incorporación al patrimonio propio de ADIF con carácter de bien patrimonial.
- La segregación de las fincas y la transmisión a SVA de una superficie total de 114.337 m² y los aprovechamientos urbanísticos de otras parcelas (7.711 m² de superficie).

Como se ha explicado en el apartado 6.5, la operación de permuta ha supuesto una pérdida de 9,6 millones de euros, ya que el coste de las obras ferroviarias entregadas ascendió a 10,4 millones de euros, mientras que los terrenos recibidos se han contabilizado a valor razonable por 660.546 euros, a partir de la tasación de 2020 y teniendo en cuenta los costes de urbanización pendientes de ejecutar. Esta pérdida ha sido asumida por el Gobierno de Aragón mediante las transferencias de financiación a favor de SVA, por lo que no ha tenido impacto en los resultados de la sociedad.

3) Inadecuada definición del proyecto de la Estación Internacional con destino de uso hotelero

Como hemos señalado en el apartado 7.2.3 (contrato nº 7 de la muestra), la necesidad de contratar en 2021 unas obras complementarias⁷⁰ de reparación de la cubierta y la fachada interior del edificio de la "Estación Internacional de Canfranc" es consecuencia de una inadecuada redacción del proyecto, que no había tenido en cuenta el estado actual.

Los informes de la capacidad de carga de la estructura del edificio y los estudios de la estructura metálica de la cúpula central deberían haberse realizado como fase previa a la redacción del proyecto, así como una comprobación del estado de la cubierta en cuanto a posibles humedades y filtraciones⁷¹.

El hecho de que en 2009⁷² se hubieran realizado las obras de reforma de la cubierta no justifica que en el proyecto original no se hubiera contemplado esta comprobación, lo que hubiera evitado la necesidad de la tramitación de un expediente de obras complementarias. El coste de las inversiones realizadas hasta 2018, según el valor inicial de este activo ascendían a 9 millones de euros y se encontraban deterioradas al 100%.

4) Modificación sustancial del contrato por modificación del pago en especie

Como se ha indicado, el contrato inicial contemplaba un pago en especie de 4.679.100 euros, mediante la entrega de las fincas R2, R4, T2 y T3. En el momento de la formalización del contrato las fincas T2 y T3 estaban calificadas con uso terciario. En la última modificación del Plan Parcial del Sector SUD-D del entorno de la Estación Internacional, las fincas T2 y T3 han pasado a tener un uso residencial de alquiler asequible (actualmente denominadas R6 y R7).

En el cuadro siguiente se resume la valoración inicial de las fincas y la edificabilidad en el momento de la adjudicación del contrato (2018) y según la última modificación del Plan Parcial (2023):

Datos según el Plan Parcial vigente en 2018						Datos según Plan Parcial 2023		
Nº Parc.	Uso	Superficie Parcela	Superficie edificable	Valor m2 edificable	Valoración 2018	Nº Parc.	Superficie edificable	Uso
R2	Residencial (22 unifamiliares)	2.202	2.576	675 €/m2	1.738.800		Sin cambios	
R4	Residencial (24 unifamiliares)	2.823	2.350	675 €/m2	1.586.250		Sin cambios	
T2	Terciario (comercial, hostelería, etc.)	1.716	2.550	225 €/m2	573.750	R6	2.550	24 viviendas
T3	Terciario (comercial, hostelería, etc.)	2.298	3.468	232 €/m2	780.300	R7	3.361	34 viviendas

⁷⁰ El Consejo de Administración de SVA autorizó el 6/4/2021 el inicio de los trámites para la contratación, como actuaciones complementarias, de la reparación de la cubierta y estructura del edificio Estación Internacional. El 26/07/2021 se adjudicó la redacción del proyecto de reparación de cubierta y estructura del edificio (103.222 €) y las obras de reparación de cubierta y estructura (1.643.223 €).

⁷¹ **Alegación 35.** Párrafo modificado en virtud de alegación.

⁷² **Alegación 35.** Fecha corregida en virtud de alegación.

En octubre de 2020, el contratista solicitó la modificación de la cláusula del pago en especie "por imposibilidad sobrevenida", basándose en unos informes que incluían las fincas R4, T2 y T3 en zonas calificadas como de riesgo de avalanchas y flujos torrenciales⁷³. Únicamente la finca R2 figuraba calificada "sin riesgo".

La situación geográfica de la Estación Internacional de Canfranc y de su entorno era ya conocida en todos sus aspectos y sus especificidades en el momento de adjudicación del contrato. Concretamente, los informes de la Confederación Hidrográfica del Ebro y del Servicio de Seguridad y Protección Civil ya indicaban las condiciones excepcionales de riesgo de la zona.

No cabe admitir la "imposibilidad sobrevenida", puesto que este riesgo era conocido en el momento de la licitación y adjudicación y no suponían restricciones de uso en el aprovechamiento de ninguna de las parcelas a entregar, de acuerdo con la calificación del Plan Parcial aprobado por el Ayuntamiento de Canfranc en el momento de la licitación. Tampoco en la revisión actual del Plan Parcial se han incorporado restricciones, sino que incluso dos de las parcelas calificadas en su momento como uso terciario, actualmente figuran como de uso residencial, lo que evidencia que el riesgo para las personas señalado por la contratista es remoto.

Por lo tanto, no está justificada esta modificación sustancial de la forma de pago, basada en un riesgo remoto que ya existía en el momento de la licitación del contrato.

La valoración de las fincas se mantuvo en los mismos términos del contrato inicial, por lo que el pago en especie de las fincas R4, R6 y R7 se sustituye por el pago en metálico de 2.940.300 euros, que coincide con la valoración que se hizo en 2018 de las fincas R4, T2 y T3.

5) Contrato de arrendamiento para uso hotelero

El 27 de enero de 2023 se formalizó el contrato de arrendamiento para la explotación y gestión del edificio de la Estación Internacional de Canfranc con establecimiento hotelero con la sociedad Canfranc Estación 2018, S.L.

Esta sociedad se constituyó el 18 de octubre de 2017 y está participada por Monasterio de Boltaña, S.L. (51% del capital social) y Business Plaza 14, S.L. (49% del capital social). Conviene recordar que en el contrato original se requería una solvencia relativa a la experiencia hotelera, que fue aportada por la sociedad Monasterio de Boltaña⁷⁴.

Con la firma del contrato se produce la entrega de la posesión civil del inmueble para su uso hotelero, con un periodo de duración 69 años de cumplimiento obligatorio. La renta pactada coincide con los términos del pliego del contrato inicial y las condiciones aprobadas en su momento por el Consejo de Administración de exigir una TIR mínima del 2% en la operación.

Renta y forma de pago	Importe
Primer año, a contar desde la firma del contrato de arrendamiento.	0
Segundo año	100.439,71
Tercer año	200.879,42
Cuarto año	301.319,14
Quinto año (a partir del 5º año se multiplica por 1,007 el anterior)	303.428,37
Décimo año	314.198,09
Año veinte	336.897,85
Año sesenta y nueve	474.178,98
Total suma de cuotas futuras	25.469.762,08

⁷³ Riesgo medio (parcelas T2 y R4) y riesgo alto (parcela T3).

⁷⁴ La experiencia se acreditó con la integración de medios externos, mediante una carta de compromiso de fecha 26 de octubre de 2017 de la Sociedad Monasterio de Boltaña, S.L., en donde se declara que dispone de solvencia acreditada y suficiente en explotación de establecimientos hoteleros de características iguales o superiores a las indicadas en el PCA durante un plazo mínimo y continuado de 5 años y que pone dichos medios a disposición de Canfranc 2018, S.L. para la ejecución del contrato.

La Cámara de Cuentas ha comprobado el cobro de la renta correspondiente al primer trimestre de 2024⁷⁵. El 14 de febrero de 2024 se ingresa el importe de la renta por parte de la arrendataria, Canfranc Estación 2018, S.L.

Para analizar la rentabilidad de la sociedad arrendataria en el primer año de funcionamiento del hotel, la Cámara de Cuentas solicitó al Registro Mercantil las cuentas anuales del ejercicio 2023. Se ha comprobado que la sociedad Canfranc Estación, S.L. no ha cumplido con sus obligaciones legales de depósito de cuentas dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio social. Las últimas cuentas anuales que constan en el Registro Mercantil son las del ejercicio cerrado el 31/12/2022.

Recálculo de la Tasa Interna de Retorno (TIR) del contrato de arrendamiento:

La Cámara de Cuentas ha comprobado que la TIR del 2% se ha calculado sobre la base de una inversión de 12.554.964 euros, que coincide con el valor estimado de la obra en el contrato inicial (sin incluir el coste del proyecto ni los costes indirectos de SVA).

Sin embargo, el coste final de la obra de la Estación ascendió finalmente a 21.861.058 euros (incluido el coste del proyecto de 474.768 euros), sin que las cuotas del arrendamiento se hayan modificado. Por lo tanto, la TIR de la operación asciende realmente a 0,4%, que ni siquiera cubre la inflación⁷⁶.

Por otra parte, la Cámara de Cuentas considera que la TIR aprobada no se adecúa a mercado y que habría sido más correcto utilizar el tipo de interés de la deuda del Estado para operaciones a largo plazo (por ejemplo, el tipo de interés de las obligaciones del Estado a 50 años era del 3,45% en el momento de la licitación y adjudicación del contrato).

7.2.5. Encargos de ejecución y otros contratos

En el anexo 7 se incluye la información remitida a la Cámara de Cuentas sobre los encargos de ejecución recibidos del Gobierno de Aragón en el periodo 2019-2022. Esta relación de encargos se elaboró, atendiendo a las instrucciones de la Cámara de Cuentas, con un criterio "amplio" de los cometidos que SVA recibe del Gobierno de Aragón: encargos propiamente dichos, encomiendas y otros acuerdos⁷⁷.

Algunos encargos adoptan la forma de convenios. En el anexo 8 se incluye la información sobre los convenios formalizados por la sociedad, del que se ha analizado el más importante: el convenio para la rehabilitación, gestión y desarrollo del área ferroviaria de la estación de ferrocarril de Canfranc, analizado en el apartado 7.2.4 anterior.

Revisión de los encargos de ejecución

Los encargos de ejecución a medios propios se regulan en el artículo 32 de la LCSP y en el artículo 57 de la Ley 5/2021, de 29 de junio, de Organización y Régimen Jurídico del Sector Público Autonómico de Aragón.

La sociedad SVA tiene la condición de medio propio y cumple los requisitos del artículo 32:

- Ejecución obligatoria por el medio propio.
- Realiza la parte esencial de la actividad para la administración (más del 80%)
- Capital social íntegramente público.
- Reconocimiento de la condición de medio propio en sus Estatutos o en Ley de creación.

En los encargos de ejecución, la administración encomendante debe justificar las razones de mayor economía, eficacia o eficiencia que supone la ejecución de la prestación a través del medio propio.

Además, la ley establece que la retribución por las prestaciones objeto del encargo se hará por referencia a tarifas aprobadas por la entidad pública de la que dependen. Estas tarifas deben basarse en los costes reales del medio propio y los costes reales de la parte contratada con medios externos.

Finalmente, señala el artículo 32.7 b) de la LCSP que la parte contratada con medios externos no podrá superar

⁷⁵ Vista factura de 29 de enero de 2024, emitida por SVA, por importe de 30.383,02,- euros (B.I. 25.109,93 euros + 21% IVA), en concepto de arrendamiento del edificio de la Estación Internacional de Canfranc por el periodo comprendido entre el 27 de enero y el 26 de abril de 2024 (1º trimestre).

⁷⁶ La variación del IPC entre 2018 y 2023 se ha disparado, pasando del 1,18% en 2018 al 6,55% (2021), 5,71% (2022) y 3,10% (2023). Se prevé que a partir de 2025 se reconduzca a valores por debajo del 2%.

⁷⁷ **Alegación 10.** Párrafo modificado en virtud de alegación.

el 50% de la cuantía del encargo, salvo que se justifique la excepcionalidad prevista en dicho artículo⁷⁸. La muestra de encargos revisada por la Cámara de Cuentas es la siguiente:

MUESTRA DE ENCARGOS REVISADOS		
Nº muestra	Encargo	Cuantía del encargo (miles €)
1	Encargo para la gestión del parque de viviendas en alquiler, propiedad del Gobierno de Aragón	130 ⁷⁹
2	Encargo para la gestión de la bolsa de viviendas de alquiler social cedidas por particulares	1.822
3	Encargo para dirección y ejecución de las obras para la implantación de una Plataforma Agroalimentaria en Épila y el establecimiento de la empresa Corporación Alimentaria Guisona, S.A. (242 hectáreas)	22.983
4	Encargos para la ejecución de obras financiadas por el FITE (2018-2021)	(aptdo. 7.3) 8.258

De los trabajos de fiscalización realizados, se han puesto de manifiesto las siguientes incidencias:

1.- En algunos de los encargos, la sociedad aplica una tarifa fija del 3% de servicios generales, establecida por el Gobierno de Aragón, que no está basada en un análisis de los costes reales incurridos por la sociedad⁸⁰.
2.- La sociedad SVA no cuenta con medios propios suficientes para ejecutar directamente las obras que le encarga el Gobierno de Aragón, con lo que, a priori, no se cumple la regla del 50% en ningún caso. No obstante, conviene realizar las siguientes matizaciones:

- En los encargos nº 1 y 2 de la tabla anterior, aunque inicialmente no disponía de los medios, la sociedad ha desarrollado las aplicaciones informáticas y ha contratado los trabajadores necesarios para llevar a cabo el encargo. Por lo tanto, en los ejercicios revisados 2019-2022, la sociedad sí disponía de los medios necesarios.
- La ejecución del encargo nº 3 se ha realizado con medios externos (contratos nº 1 y 2 de la muestra del apartado 7.2.3), cuyo importe supera el límite del 50% del artículo 32. 7 b) de la LCSP, sin que conste la justificación de las circunstancias extraordinarias.

No obstante, según indica la sociedad y el informe de la Intervención General de 11/7/2017, para la realización de las obras de la Plataforma Agroalimentaria de Épila no era necesaria la figura del encargo de ejecución, dado que la sociedad SVA había sido designada promotor del PIGA y, por tanto, tenía la competencia suficiente para llevarlo a cabo, sin perjuicio de que en un convenio se acordaran las obligaciones asumidas por cada una de las partes.

La facturación de las obras de la Plataforma Agroalimentaria de Épila, por importe de 25,3 millones de euros,

⁷⁸ Excepcionalmente podrá superarse dicho porcentaje de contratación siempre que el encargo al medio propio se base en razones de seguridad, en la naturaleza de la prestación que requiera un mayor control en la ejecución de la misma, o en razones de urgencia que demanden una mayor celeridad en su ejecución. La justificación de que concurren estas circunstancias se acompañará al documento de formalización del encargo y se publicará en la Plataforma de Contratación correspondiente conjuntamente con éste.

⁷⁹ Importe correspondiente a la anualidad de 2022.

⁸⁰ **Alegación 10.** Párrafo modificado en virtud de alegación.

incluye un porcentaje fijo del 3% por los servicios prestados por SVA, según el acuerdo del Gobierno de Aragón de 26/3/2019, sin relación a los costes reales de la sociedad.

En el cuadro siguiente se resume el coste de la obra ejecutada y asumida por las partes, de acuerdo con las cláusulas del Convenio Marco de colaboración de 3/2/2027 entre el Gobierno de Aragón, el Ayuntamiento de Épila y la sociedad Corporación Agroalimentaria Guissona, S.A. y el acuerdo de 26/3/2019:

Costes incurridos por SVA en Plataforma Agroalimentaria de Épila	Total costes según analítica SVA 2019-2023	Facturado a Gob. Aragón	Facturado a Guissona
Costes terrenos	2.205	243	1.962
Certificaciones contrato Lote 1	11.373	11.218	155
Certificaciones contrato Lote 2	6.244	2.463	3.781
Dirección facultativa Lote 1	223	223	-
Dirección facultativa Lote 2	128	51	77
Revisión de precios	440	440	-
Otros costes	1.024	29	995
Iva no deducible	3.031	3.031	-
Total costes	24.668	17.698	6.970
Repercusión costes SVA (3%)	654	531	123
Total facturado por SVA	25.323	18.230	7.093

- Finalmente, en relación con los encargos para la ejecución de obras del FITE (nº 4 de la tabla anterior), la iniciativa de la sociedad solo está justificada en las obras de la Estación de Caminreal, en los que la sociedad es propietaria de los terrenos en los que se desarrolla la actuación y la ejecución de esta obra está amparada por el propio objeto social.

En los restantes supuestos de obras financiadas con el FITE (rehabilitación de viviendas en el parque de maquinaria de Teruel, viviendas en Escucha, o rehabilitación de iglesias de Burbágena, Torrecilla, Torre mudéjar de la Catedral de Teruel, entre otras), las actuaciones escapan de la esfera del objeto social de la entidad y la iniciativa requiere de un encargo del Gobierno de Aragón, dado que se trata de actuaciones sobre bienes ajenos.

Revisión de los contratos patrimoniales:

La sociedad nos ha facilitado la relación de contratos patrimoniales formalizados en el periodo 2019-2022. En general, se trata de arrendamientos y ventas de viviendas y de suelo industrial, que se han analizado en los apartados 6.4 y 6.5.

De la muestra revisada que se incluye en los anexos 5 y 6, conviene destacar el impacto en los resultados del ejercicio 2022 de la permuta del solar de Alfonso I de Huesca a cambio viviendas terminadas, que ha supuesto el reconocimiento de una pérdida de 1,2 millones de euros.

El 28/6/2022, el Consejo de Administración autorizó la licitación pública de suelos residenciales, propiedad de SVA, para poner en valor y dinamizar diversos activos en Zaragoza, Huesca y Fraga. La licitación se publicó en la PLACSP el 14/7/2022.

El lote 2 quedó desierto y en los lotes 1 y 3 se presentó un solo licitador. En diciembre de 2022 se firmó la escritura pública de permuta del lote 3, quedando pendiente de firma la escritura pública del lote 1 (entre tanto se formalizó mediante contrato privado en 2023). Hemos comprobado la memoria justificativa de la enajenación, los pliegos, el informe de tasación previo a la licitación y la escritura formalizada en diciembre de 2022 del lote 3.

Lote	Descripción solar	Inmuebles a recibir por SVA	Precio mínimo enajenación (miles €)	Oferta (miles€)
1	Solares en Valdefierro- Zaragoza Superficie total: 15.941 m ² - Edificabilidad residencial: 37.926 m ² - Edificabilidad comercial: 400 m ² - Nº máximo de viviendas: 323 VPA	56 VPA (superficie mínima 82 m ²) con garaje (25 m ²) y trastero (6 m ²) 5 trasteros (25 m ²) 3 trasteros (5 m ²) 400 m ² locales comerciales	9.794	10.665
2	Solar en Fraga Avda. Aragón nº 150	5 VPA (superficie mínima 77 m ²) con garaje (22 m ²) y trastero (5 m ²)	744	Desierto
3	Solar en Huesca (Alfonso I) Superficie: 3.072 m ² Edificabilidad residencial 9.713 m ² Nº máximo viviendas: 90 VPA	15 VPA (superficie mínima 80 m ²) con garaje (25 m ²) y trastero (6 m ²)	2.442	2.570

El lote 3 se adjudicó a SARAQUSTA ESTATE, S.L. por el importe ofertado de 2.569.698 euros y el beneficio obtenido en la operación fue de 656.919 euros, aunque contaba con un deterioro de 203.241 euros, como se recoge en el anexo 6.

Como contrapartida de la permuta, SVA registró un anticipo de 1.424.243 euros por el valor de la obra futura a recibir una vez terminadas las viviendas, lo que supone una pérdida de valor de 1,2 millones de euros. Esta pérdida es consecuencia de su destino a alquiler de vivienda asequible.

7.2.6. Contratos menores

El artículo 318 a) de la LCSP establece que "Los contratos de valor estimado inferior a 40.000 euros, cuando se trate de contratos de obras, de concesiones de obras y concesiones de servicios, o a 15.000 euros, cuando se trate de contratos de servicios y suministros, podrán adjudicarse directamente a cualquier empresario con capacidad de obrar y que cuente con la habilitación profesional necesaria para realizar la prestación objeto del contrato".

La información sobre contratación menor de los ejercicios 2019 a 2022 se resume a continuación:

CONTRATOS MENORES. Ejercicios 2019-2022								
Objeto del contrato	2019		2020		2021		2022	
	Nº	Importe adjudicado	Nº	Importe adjudicado	Nº	Importe adjudicado	Nº	Importe adjudicado
Obras	3	44.863	4	61.485	2	59.502	3	44.155
Servicios	108	263.526	94	240.014	13	123.941	18	104.469
Suministros	23	11.370	39	31.670	2	19.840	1	7.818
TOTAL (€)	134	319.779	139	333.169	17	203.284	22	156.442

No se han identificado incidencias en la revisión de la contratación menor.

Las principales conclusiones del trabajo de revisión son las siguientes:

- Se han analizado los adjudicatarios de varios contratos menores y no se observa fraccionamiento irregular de contratos. En todos los casos, el objeto de cada contrato menor corresponde a prestaciones independientes que cumplen con los límites del artículo 118 de la LCSP.

- Se ha revisado la totalidad de los acreedores con un importe superior a 15.000 euros (sin IVA) y en todos los casos existe un contrato que ampara el gasto contabilizado en los ejercicios 2019 a 2022.
- En cuanto al cumplimiento del porcentaje de contratos reservados⁸¹, en el periodo 2019 a 2022, SVA ha formalizado 29 contratos por importe de 38.687 euros en total. El objeto de estos contratos se centra en la limpieza, reparación y adecuación de viviendas destinadas a alquiler y que forman parte de la bolsa de la Sociedad Suelo y Vivienda de Aragón.

7.3. SUBVENCIONES Y AYUDAS

En la tabla siguiente se resumen las ayudas concedidas a SVA en el periodo 2019-2022:

Concedente	Ejercicio	Finalidad subvención	Importe (miles €)	Cobros a 31/12/2022
FITE 2018	2019-21	Estación Caminreal, viviendas y otros proyectos de rehabilitación patrimonio de Teruel ⁸²	3.544	3.544
FITE 2019	2020-22	Estación Caminreal y otros proyectos de Teruel	2.477	2.477
FITE 2020	2021-23	Estación Caminreal y 10 viviendas parque maquinaria de Teruel.	1.237	1.237
FITE 2021	2022-24	Estación Caminreal (Teruel)	1.000	-
Gob. Aragón	2017	Estación Canfranc (contrato inicial)	26.812	16.988
Gob. Aragón	2017	Estación Canfranc (modificado haz de vías y nueva estación)	1.946	818
Ministerio Fomento	2018	Estación Canfranc (marquesinas)	2.007	2.007
Gob. Aragón	2022-23	Estación Canfranc (revisión de precios)	2.451	-
Gob. Aragón	2022	Estación Canfranc (costes indirectos)	1.675	-
Gob. Aragón	2018	Viviendas Cuartel de la Merced (fase I)	275	275
Gob. Aragón	2021	Viviendas Cuartel de la Merced (fase I)	7.000	-
Ministerio Vivienda y Agenda Urbana	2021	Viviendas Cuartel de la Merced	738	-
Gob. Aragón	2021	Polígono Villanueva de Gállego	11.752	-
Gob. Aragón	2022	Adquisición vivienda (Plan 2023-25)	21.360	-
TOTAL concedido (miles €)			84.274	27.346

⁸¹ El artículo 54.c) de la Ley 2/2018 establece que debe enviarse trimestralmente a la Comisión de Hacienda de Las Cortes información relativa al "Grado de cumplimiento, por el organismo o entidad concedente, del porcentaje de contratos reservados a los efectos del artículo 7 de la Ley 3/2011, de 24 de febrero, de medidas en materia de Contratos del Sector Público de Aragón, según lo establecido en la disposición adicional decimonovena de la presente ley.

⁸² Viviendas (10 viviendas en Parque maquinaria de Teruel y 8 viviendas en Escucha), rehabilitación Castillo Peracense, restauración de iglesias de Rubielos Mora, Burbágena, Torrecilla, Lechago, Navarrete, Valjunquera e Híjar, Alumbrado de la Lonja y casa consistorial de Alcañiz, restauración torre mudéjar Catedral de Teruel e Iglesia de San Francisco.

Se ha comprobado la correcta contabilización de las subvenciones y ayudas en función de la ejecución y aplicación a su finalidad, así como la imputación a subvenciones en función de la amortización de la inversión financiada.

No se han identificado incidencias en la revisión de los expedientes ni en la elaboración de la cuenta justificativa para el cobro de las ayudas.

Sin embargo, la información publicada en la Base de Datos Nacional de Subvenciones y en el Portal de Transparencia del Gobierno de Aragón es incompleta. De las subvenciones concedidas a SVA en el periodo 2019-2022, el Gobierno de Aragón solo ha incluido la subvención para la promoción de un edificio de 88 viviendas en el antiguo solar del Cuartel de la Merced en la ciudad de Huesca y la subvención para la adquisición de vivienda del Plan 2023-2025. La sociedad sí publica las subvenciones recibidas en su página web⁸³.

8. TRÁMITE DE AUDIENCIA

El anteproyecto de informe se notificó el 11 de septiembre de 2024 al Consejero de Fomento, Vivienda, Movilidad y Logística (en su calidad de Presidente del Consejo de Administración) y a la Directora Gerente, abriéndose el trámite de audiencia por un plazo de 30 días naturales para formular alegaciones, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2009, de la Cámara de Cuentas de Aragón.

El 3 de octubre de 2024 se solicitó una prórroga del plazo, que fue ampliado en 15 días más. El escrito de alegaciones de la Directora Gerente se recibió el 25 de octubre de 2024 y su contenido íntegro se incluye en el apartado 8.1 de este Informe.

De acuerdo con el principio contradictorio que rige los procedimientos de fiscalización de la Cámara de Cuentas, las alegaciones recibidas se analizan en profundidad, dando lugar a la supresión o modificación del texto del Informe cuando su contenido ha sido aceptado.

En el trámite de audiencia se han recibido 44 alegaciones y la Cámara de Cuentas ha introducido cambios en el informe definitivo como consecuencia de algunas de ellas. El tratamiento dado por la Cámara de Cuentas a todas las alegaciones formuladas se incluye en el apartado 8.2, señalándose en el cuerpo del propio informe los párrafos modificados en virtud de las alegaciones recibidas.

Previamente al trámite de audiencia, en los meses de mayo y junio se mantuvieron varias reuniones con la dirección de la entidad para presentar las conclusiones del borrador del informe, tal como se establece en las normas técnicas de auditoría⁸⁴. Las observaciones de la Entidad se tuvieron en cuenta para la redacción de este informe.

8.1. ALEGACIONES RECIBIDAS

[Estas alegaciones se encuentran a disposición de las señoras y señores diputados en la Secretaría General de la Cámara].

8.2. TRATAMIENTO DE LAS ALEGACIONES

INTRODUCCIÓN AL TRATAMIENTO DE LAS ALEGACIONES

En el escrito de alegaciones se repite varias veces que algunas de las recomendaciones de este informe corresponden implementarlas al Gobierno de Aragón y, por lo tanto, deberían eliminarse del informe e incluirlas en otro con un alcance subjetivo superior, por ejemplo, en el informe de la Cuenta General. La Cámara de Cuentas considera que las recomendaciones deben incluirse en los informes en los que se identifican las debilidades o incumplimientos, por coherencia interna del propio informe. Todos nuestros informes se notifican al Tribunal de Cuentas y a las Cortes de Aragón y, los de ámbito autonómico, se notifican al presidente del Gobierno de Aragón, ade-

⁸³ El artículo 18.2 de la Ley 8/2015, de Transparencia y Buen Gobierno de Aragón, de 25 de marzo, establece que los beneficiarios de subvenciones deberán de publicar en el Portal de Transparencia la información sobre las subvenciones de las que son perceptores finales.

⁸⁴ Guía práctica de fiscalización de los OCEX GPF-OCEX 1220: Guía para el control de calidad de las fiscalizaciones de los OCEX.

mas de a los responsables directos de la gestión de cada entidad. Por lo tanto, el conocimiento de las recomendaciones de nuestros informes está asegurado y su implantación no depende del alcance subjetivo del informe.

En varias alegaciones se manifiesta el desacuerdo con la utilización del término "incidencia". La Cámara de Cuentas lo ha usado para identificar otros aspectos a destacar, además de incumplimientos.

Antes de proceder a contestar a cada una de las alegaciones de la sociedad, queremos dejar constancia de los principales impactos de la función fiscalizadora. La fiscalización tiene un impacto significativo en la percepción pública de las sociedades públicas, contribuyendo a aumentar la transparencia, la confianza y la rendición de cuentas. Este impacto se manifiesta de varias formas:

- **Aumento de la confianza pública:** La fiscalización incrementa el grado de confianza de los usuarios de los estados financieros y de la gestión de las sociedades públicas. Al emitir una opinión sobre si los estados financieros expresan la imagen fiel de la entidad, se proporciona una garantía independiente sobre la información financiera.
- **Detección de irregularidades:** Los procesos de fiscalización pueden revelar incumplimientos de normativas, ausencia de buenas prácticas de gestión y situaciones que conducen a pérdidas o despatrimonialización. Esto permite a la ciudadanía conocer la realidad de la gestión de los recursos públicos.
- **Exigencia de responsabilidades:** La fiscalización facilita la depuración de responsabilidades cuando se detectan irregularidades o mala gestión, respondiendo a la demanda ciudadana de responsabilidad en la gestión pública.
- **Mejora de la gestión:** Las recomendaciones derivadas de los procesos de fiscalización pueden conducir a mejoras en la gestión de las sociedades públicas, aunque su implementación no siempre es automática.
- **Control social:** La publicación de los resultados de las fiscalizaciones permite a los ciudadanos ejercer un control social sobre la gestión de las sociedades públicas, incluso cuando las administraciones no implementan las recomendaciones.
- **Efecto disuasorio:** La existencia de procesos de fiscalización puede tener un efecto disuasorio sobre posibles malas prácticas o irregularidades en la gestión de las sociedades públicas.

En resumen, la fiscalización juega un papel fundamental en la formación de la percepción pública sobre las sociedades públicas, proporcionando información objetiva y promoviendo la transparencia y la rendición de cuentas.

Alegación 1. Recursos públicos invertidos en SVA y retorno

Contestación de la Cámara de Cuentas

Se alega que el análisis de los recursos invertidos en la sociedad atendiendo a sus resultados económicos aporta una visión parcial y sería necesario analizar el impacto que la actividad de SVA ha tenido en la economía aragonesa en términos de empleo, actividad económica y retornos fiscales a las administraciones.

El ente fiscalizador se propuso entre los objetivos de este informe analizar los recursos públicos recibidos y el grado de recuperación económica de las actuaciones realizadas. Este enfoque es coherente con los objetivos habituales de una fiscalización, que busca verificar el cumplimiento normativo y la gestión económico-financiera.

La sociedad pública plantea un aspecto como es el estudio de los impactos sociales y económicos más amplios que menciona (empleo, actividad económica inducida, retornos fiscales, viviendas promocionadas, suelo industrial urbanizado), que son aspectos importantes de su misión como empresa pública con un interés público que satisfacer.

No obstante, la evaluación de estos impactos más amplios cae fuera del alcance de una auditoría de legalidad y financiera estándar. Estos aspectos se alinean más con una auditoría operativa, de desempeño o una evaluación de impacto, que supone otro tipo de revisión.

En conclusión, la CCA está actuando correctamente dentro del alcance típico de su mandato para una auditoría financiera y de legalidad.

No se acepta la alegación, pero se matiza el informe incorporando algunas de las observaciones de la sociedad en su alegación y se añaden dos nuevos párrafos en el apartado 2 del informe.

Alegación 2. Concepto de inversiones inmobiliarias

Contestación de la Cámara de Cuentas

Se solicita eliminar una parte de la definición de inversiones inmobiliarias: *“así como los inmuebles cuyo destino no esté determinado en el momento de su adquisición”*.

La definición que figura en la conclusión nº 6 y en la página 37 del informe se redactó, de forma sencilla, a partir de las definiciones que se recogen en el Plan General de Contabilidad (PGC) y en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) nº 40:

- Definición según el PGC: Se incluirán en el epígrafe A.III. «Inversiones inmobiliarias» del activo, los terrenos o construcciones que la empresa destine a la obtención de ingresos por arrendamiento o posea con la finalidad de obtener plusvalías a través de su enajenación, fuera del curso ordinario de sus operaciones.
- Definición según la NIC 40: Las inversiones inmobiliarias son inmuebles (terrenos o edificios, en su totalidad o en parte) que se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o el suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos o para su venta en el curso normal de la actividad.

Entre los ejemplos que cita la NIC 40 (ejemplo b) está precisamente el supuesto de inmuebles cuyo destino no esté determinado en el momento de su adquisición. Por esta razón, se redactó la definición incluyendo ese supuesto, teniendo en cuenta que algunos de algunos de los inmuebles de SVA no han estado nunca arrendados.

Se acepta la alegación y se sustituye la definición de la conclusión nº 6 por la del PGC y en la página 37 se incluye la definición de la NIC 40.

Alegación 3. Coste de las existencias y precios de venta

Contestación de la Cámara de Cuentas

Se alega que en el coste de las existencias no deben incorporarse los gastos de comercialización y gastos posteriores a la venta, ni los de administración y dirección. La sociedad considera irrelevantes los costes directos e indirectos que se podrían activar, por lo que no afecta al principio de “imagen fiel”. Concluye que el VNC ya está ajustado al valor de mercado, motivo por el que las ventas de existencias e inversiones inmobiliarias no tienen un margen significativo.

La Cámara de Cuentas no dice que haya que incorporar los costes comerciales y los de administración y dirección, puesto que eso sería contrario a la propia normativa contable. Pero sí que consideramos que, al menos, los costes del personal técnico de vinculados al seguimiento de las obras son costes directos que deberían incorporarse al coste de las existencias. Estos costes, además, no son irrelevantes.

La conclusión nº 7 del informe puntualiza que cualquier venta realizada a un precio igual al coste de existencias genera directamente una pérdida por la falta de cobertura de los costes de dirección, administración, departamento comercial y resto de costes indirectos de la Sociedad.

Al respecto, la sociedad alega que *“añadir un margen suficiente para absorber costes no garantiza en ningún caso evitar las pérdidas, ya que el precio de mercado puede encontrarse por debajo del coste de producción, y de hecho en los últimos años ha sido así”*.

Aunque desde una perspectiva de rentabilidad es importante que las ventas cubran todos los costes, incluidos los indirectos, la Cámara de Cuentas es consciente que esto no siempre es posible, ya que en cualquier mercado los precios están determinados por la oferta y la demanda. En un mercado fluctuante, los precios de venta pueden estar por debajo del coste de producción, con el resultado de pérdidas, independientemente de cómo se calculen los costes. En definitiva, aunque los gastos de comercialización y los gastos generales de administración o dirección no formen parte del coste de producción, siguen siendo relevantes para analizar la rentabilidad global de la sociedad.

Además, en las sociedades públicas el principio de maximización del beneficio está condicionado por el interés público que se persigue. La existencia de sociedades mercantiles públicas se justifica en la necesidad de intervenir en determinados mercados en los que el sector privado tiene disfunciones o no ofrece determinados servicios o prestaciones (por ejemplo, en el caso de la vivienda a precios asequibles).

En conclusión, no se acepta la alegación, aunque se modifica la redacción de la conclusión nº 7

para una mejor comprensión. Se modifica también el párrafo correspondiente en el apartado 6.5 del informe (página 45).

Alegación 4. Pérdida operación permuta ADIF

Contestación de la Cámara de Cuentas

Se matiza que la pérdida de 9,4 millones de euros derivada de la operación de permuta con ADIF fue asumida por el Gobierno de Aragón a través de transferencias nominativas a la sociedad, que se han contabilizado de acuerdo con la normativa contable.

La Cámara de Cuentas está de acuerdo con esta matización, que no contradice lo expuesto en el informe. **Por lo tanto, no se modifica el informe.**

Alegación 5. Incidencias de la fiscalización de personal

Contestación de la Cámara de Cuentas

Señala la alegación que las conclusiones sobre personal (conclusión nº 8) no deben calificarse de incidencias porque algunos de los hechos son meros datos informativos.

Revisada la redacción de la conclusión nº 8, se considera adecuado el término utilizado por la Cámara de Cuentas para destacar aquellos hechos que suponen diferencias con el personal de la Administración de la CA en puestos similares.

Primera incidencia- En relación con la homologación retributiva de 2017, de los 9 Complementos Personal Transitorio (CPT) que se aprobaron en 2018 para esta sociedad, al cierre del ejercicio 2022 solo quedaba una persona con un CPT pendiente de absorber. Existe un puesto de trabajo cuya retribución supera las tablas retributivas de la Administración de la CA de Aragón, que no está incluido en un CPT.

La Cámara de Cuentas considera que esta conclusión no es un mero dato informativo, y debe mantenerse su calificación como incidencia por los siguientes motivos:

- Los CPT tienen naturaleza temporal y están diseñados para ser absorbidos progresivamente sin disminuir el montante anual de las retribuciones.
- La absorción de los CPT está regulada por la Ley de Presupuestos Generales del Estado (LPGE), que establece normas específicas para su absorción.
- La LPGE tiene prevalencia sobre cualquier acuerdo o convenio colectivo en materia de absorción de CPT, como lo ha establecido la jurisprudencia (Sentencia del TSJ Cataluña de 1 febrero de 2012).
- El hecho de que aún quede un CPT pendiente de absorber después de varios años (desde 2018 hasta 2022) es un hecho singular digno de mención en el informe. Y la existencia de una retribución no homologada a las tablas retributivas del Gobierno de Aragón, aunque el asunto esté judicializado, también es un hecho atípico que debe mencionarse en el informe.
- En el contexto de una auditoría de legalidad, el cumplimiento de las normas que regulan la actividad financiera y la gestión económica y patrimonial de la entidad es un aspecto que debe ser evaluado y sobre el que se debe emitir una opinión.

Segunda incidencia. - Sobre los complementos específicos de perfeccionamiento profesional ("carrera profesional").

SVA alega que el importe de estos complementos se ajusta a la legislación laboral de obligado cumplimiento para las sociedades públicas mercantiles y, por lo tanto, tampoco debiera ser tratado como incidencia. Cabe resaltar además que la procedencia en la aplicación de dichos complementos específicos y trienios fue confirmada por la jurisdicción social.

El hecho de que los complementos específicos y los trienios sean superiores a los establecidos en las tablas retributivas de la Administración de la CA constituye en sí mismo una desviación de la normativa aplicable al sector público. Si bien las razones expuestas por SVA sirven para identificar el contexto, ello no exime que las entidades públicas autonómicas dependientes deban ajustarse a las limitaciones presupuestarias y retributivas establecidas por la Administración.

El informe de la CCA debe señalar esta discrepancia como una incidencia, ya que:

1. Representa una desviación de las normas aplicables al sector público.
2. Podría implicar un uso ineficiente de recursos públicos.
3. Va en contra de los principios de austeridad y control del gasto público.

Por otra parte, que los complementos fueran admitidos por la jurisdicción social introduce un elemento que ya se ha tenido en consideración (ver nota al pie en el informe). De ningún modo, la Cámara de Cuentas pretende sustituir los criterios fijados por las decisiones judiciales. Sin embargo, la decisión judicial se centra en la relación laboral individual y puede no abordar aspectos más amplios de la gestión pública, como la eficiencia en el gasto o el cumplimiento de los principios de igualdad. La Cámara de Cuentas, como órgano de control externo, tiene la obligación de velar por el interés público y de señalar posibles desviaciones en la gestión de los recursos públicos, incluso cuando estas hayan sido avaladas judicialmente.

Por lo tanto, es apropiado, necesario y pertinente incluir esta situación como una incidencia en el informe de fiscalización.

Tercera incidencia. - Sobre la publicación de las retribuciones de la plantilla.

SVA alega que la Ley 8/2015, de 25 de marzo, de Transparencia de la Actividad Pública y Participación Ciudadana de Aragón, no obliga a una publicación histórica de los datos, encontrándose en la actualidad publicadas las retribuciones correspondientes al ejercicio 2024.

Aunque la publicación de datos históricos favorece la transparencia, efectivamente la Ley de Transparencia lo que exige es información "periódica y actualizada". Sin embargo, en el transcurso de los trabajos, la Cámara de Cuentas comprobó que solo estaban publicadas las retribuciones de 2021. Esta es la incidencia constatada en el informe, que es relevante, porque afecta a la transparencia y al control público de la gestión de recursos. La CCA debe señalarla para promover mejoras en las prácticas de transparencia de la sociedad pública.

Con independencia de las obligaciones del Gobierno de Aragón respecto de la información publicada en el Portal de Transparencia, la sociedad es responsable de su propia transparencia. La ley establece, además, que la información debe ser "clara, estructurada y entendible para los interesados". Incluso si la sociedad considera que no es su competencia publicar cierta información, está obligada a suministrarla a la administración correspondiente para su publicación.

No se admite la alegación, pero se incorpora una aclaración para dejar constancia de que se ha actualizado la información a 2024.

Cuarta incidencia- Sobre la concatenación de contratos laborales.

SVA manifiesta que los principios de igualdad y concurrencia quedaron garantizados, dado que las condiciones económicas y tareas a realizar no variaron de un contrato a otro, ambos de carácter temporal, participando la trabajadora en un proceso de selección en concurrencia, en la contratación inicial.

La situación descrita en el informe de la CCA constituye una concatenación de contratos temporales, pasando de un contrato de sustitución por baja de maternidad a uno por obra y servicio con la misma persona. Esta práctica está limitada por la legislación laboral para evitar el abuso de la temporalidad. Además, la duración del contrato es un elemento esencial que debería conocerse desde el principio por todos los candidatos.

La normativa laboral establece que los contratos temporales deben responder a causas específicas y justificadas. El paso de un contrato de sustitución por baja de maternidad a uno por obra y servicio sin un nuevo proceso de selección sugiere un uso inadecuado de la contratación temporal.

La ley exige que se especifique con precisión la causa habilitante de la contratación temporal, las circunstancias concretas que la justifican y su conexión con la duración prevista. En este caso, no hay una justificación clara para el segundo contrato temporal.

Como decimos, la normativa laboral busca evitar el encadenamiento injustificado de contratos temporales, que podría llevar a la consideración del trabajador como indefinido.

En conclusión, la práctica descrita constituye una irregularidad en la contratación laboral del sector público, vulnerando los principios de igualdad, concurrencia y transparencia. **En conclusión, no se acepta la alegación y no se modifica el informe.**

Alegación 6. Circunstancias extraordinarias en la contratación

Contestación de la Cámara de Cuentas

Solicita la sociedad hacer referencia a las circunstancias extraordinarias de la pandemia mundial que afectó al periodo revisado 2019-2022.

Se acepta la alegación y se incorpora esta matización antes de la conclusión nº 9.

Alegación 7. Motivación de la urgencia

Contestación de la Cámara de Cuentas

Se alega que la tramitación urgente de los contratos nº 5 y 6 de la muestra (adjudicados en 2021) está amparada en la normativa aprobada para hacer frente a la situación extraordinaria de la crisis sanitaria del COVID: RD 463/2020, Decreto-ley 4/2020 y en la instrucción 4/2020 de la Dirección General de Contratación.

También cita el Informe 3/2018 de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de Cataluña, que admite la motivación de la urgencia en "no perder fondos de subvenciones" con debida ponderación, en cada caso concreto y atendiendo a las circunstancias concurrentes.

Se ha comprobado que toda esta normativa se cita en el informe de necesidad de ambos contratos licitados en noviembre de 2020. Además, la reducción de plazos no impidió conseguir una concurrencia adecuada en los contratos fiscalizados (8 ofertas en el contrato nº 5 y 6 ofertas en el número 6) y se consiguieron bajas significativas (del 17% en el contrato nº 5 y del 11% en el contrato nº 6).

Las obras de la Estación de Caminreal (contrato nº 5) y la rehabilitación de viviendas del parque de maquinaria (contrato nº 6) se incluyeron en la relación de proyectos de los FITE 2018 y 2019, aprobadas por sendas órdenes del consejero de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda de 14/12/2018 y de 30/12/2019, con un plazo inicial de justificación de 2 años. Con la pandemia se amplía el plazo a 3 años.

Las circunstancias extraordinarias de la pandemia mundial pudieron afectar al retraso de las obras previstas del FITE 2019. Sin embargo, la inversión prevista del FITE 2018 tenía que estar concluida en diciembre de 2020 y, pese a ello, prácticamente no se realizó ninguna actuación en 2019 y 2020. Ambos contratos fueron formalizados en 2021.

En el cuadro siguiente se muestra la previsión de plazos e importes a justificar en estas dos obras:

OBJETO	Previsto FITE	Previsto FITE	Ejecutado FITE	Ejecutado FITE
	2018 (orden C.14/12/2018)	2019 (orden C. 30/12/2019)	2018 (plazo 31/3/2021)	2018 (plazo 31/3/2022)
Proyecto de rehabilitación del edificio de la Estación de Ferrocarril de Caminreal (Teruel)	500.000	850.000	442.533	800.818
Rehabilitación integral de 10 viviendas en el Parque de Maquinaria de Teruel , Ctra. Alcañiz, 38 (Teruel)	715.000	450.000	363.342	941.045

La mera necesidad de justificar una inversión para no perder una subvención no constituye por sí misma una razón de interés público que justifique la urgencia, recordemos que la tramitación urgente es una medida excepcional que requiere una justificación adecuada y no puede aplicarse de forma generalizada o automática. De hecho, el Informe 3/2018 citado en la alegación, alude a la ponderación en cada caso concreto y atender a la relevancia del interés público implicado y la eventual afectación de los principios que rigen la contratación pública.

La declaración del estado de alarma y la suspensión de plazos administrativos ciertamente crearon circunstancias excepcionales que afectaron los procedimientos de contratación pública. Sin embargo, esto no implica que, automáticamente, todos los contratos pudieran tramitarse por urgencia.

En conclusión, la justificación proporcionada por la sociedad no es suficiente para tramitar los contratos por urgencia, al menos en las obras del FITE 2018. El riesgo de perder una subvención no constituye por sí solo una razón válida para aplicar este procedimiento excepcional, recomendando una mejor planificación y gestión de los plazos para evitar situaciones que comprometan la correcta aplicación de los procedimientos de contratación pública.

En conclusión, no se acepta la alegación y no se modifica el informe.

Alegación 8. Modificación del contrato n° 6 de la muestra

Contestación de la Cámara de Cuentas

La Cámara de Cuentas señaló en el informe que la proximidad de la tramitación del modificado del contrato n.º 6 al inicio de obra vendría a indicar que el proyecto de obra inicial adolecía de defectos por insuficiencia de pruebas o ensayos para definir correctamente los trabajos necesarios.

La sociedad alega que las razones de la modificación del contrato, a los tres meses de iniciar los trabajos, responde a la existencia de vicios ocultos que obligaron a modificar el proyecto inicial, ya que en las actuaciones de rehabilitación resulta enormemente complejo prever con todo tipo de detalle los trabajos necesarios para la rehabilitación del edificio, existiendo cuestiones, como el estado en que se encuentra la estructura, que en la mayoría de ocasiones no se pueden conocer en el momento de la redacción del proyecto, ya que los elementos estructurales están recubiertos por revestimientos, solados o falsos techos, requiriéndose una adaptación constante de las tareas durante el proceso de obra.

En la alegación parece inferirse que el proyecto de rehabilitación fue redactado por el propio Departamento de Fomento, Vivienda, Logística y Cohesión Territorial, en base a las consideraciones de otro proyecto similar que había servido para la rehabilitación de un bloque contiguo, *"de iguales características, de la misma época y colindantes en su ubicación"*. Este proyecto se aportó a SVA para poder licitar el contrato de obra.

En las primeras semanas de obra, las demoliciones pusieron de manifiesto vicios ocultos que obligan a redactar un proyecto modificado, que es algo que puede suceder "al inicio, como a mitad o al final del proceso constructivo". La descripción de las razones del proyecto modificado se incluye con detalle en el expediente y se solicita que se indique que se ha justificado así a la Cámara de Cuentas.

Ciertamente, toda esta detallada documentación se aportó en su momento al equipo de auditores de la Cámara de Cuentas, pero la secuencia de los hechos sigue ofreciendo dudas sobre si se actuó con la debida diligencia en la redacción del proyecto inicial, que se basó en un proyecto similar anterior.

Efectivamente, un proyecto de obras no puede prever completamente la existencia de vicios ocultos, ya que, por definición, estos son defectos que no son evidentes ni detectables durante la construcción o inspección inicial. Sin embargo, un proyecto bien diseñado y ejecutado puede minimizar significativamente el riesgo de que estos problemas surjan. En este caso SVA no señala si durante la elaboración del proyecto se tuvieron se previeron medidas para reducir las consecuencias de los vicios ocultos como pruebas e inspecciones previas que contribuyeran a mitigar su aparición y a garantizar que el proyecto cumpla con los estándares técnicos y legales aplicables.

En el caso de una obra pública, como es ésta, el proyecto de obras debe considerar la posible existencia de vicios ocultos, aunque sea de manera general, y prever medidas para mitigarlos o abordarlos (ej.: Estudios geotécnicos exhaustivos, especificaciones detalladas de materiales y procesos constructivos, planes de control de calidad rigurosos, protocolos de supervisión durante la ejecución de la obra, uso de tecnología como emplear cámaras termográficas para detectar problemas de aislamiento y fugas de agua o utilizar medidores de humedad para localizar zonas afectadas por humedad excesiva). En consecuencia, un proyecto de obra pública bien elaborado debería, como mínimo, reconocer la posibilidad de vicios ocultos, establecer medidas preventivas y correctivas, y definir protocolos de actuación en caso de que se detecten durante o después de la ejecución de la obra.

En conclusión, no se acepta la alegación y no se modifica el informe.

Alegación 9. Importe final ejecutado de la “operación Canfranc”

Contestación de la Cámara de Cuentas

Se propone que en la conclusión nº 10, al presentar el incremento total de 40,9% sobre el precio de adjudicación, se indique desde el principio que el 9,1% se debe a la revisión de precios excepcional del RDL 3/2022 y, por lo tanto, el incremento real es del 31,8%. Solicitan también que se aclare que los costes adicionales por valor de 1,6 millones de euros son necesarios para la ejecución de la obra. Finalmente, se pide que se detallen los incrementos parciales sin considerar la revisión de precios.

Se acepta la alegación y se modifica el informe según lo solicitado.

Alegación 10. Análisis de la figura de los encargos de ejecución

Contestación de la Cámara de Cuentas

Esta alegación tiene una extensión de 18 páginas (páginas 13 a 30 del escrito de alegaciones). En la primera parte (páginas 13 a 25) se traslada literalmente las consideraciones de un estudio publicado en 2018 por Enrique Bueso Guiral sobre las sociedades públicas instrumentales (“medios propios”) y sus relaciones con la Administración matriz.

El trámite de alegaciones no es el adecuado para incorporar un análisis doctrinal que, por su propia naturaleza, puede además confrontar tesis contrapuestas, como sucede en este caso. Se pueden citar, a modo de ejemplo, estudios realizados por Manuel Gómez Martínez (2024) “La fiscalización por la intervención de los encargos a medios propios personificados. Especial consideración a la verificación del coste efectivo de las prestaciones subcontratadas”, Revista de Auditoría Pública nº 83; Severiano Fernández Ramos y José María Pérez Monguió (2023) “Los encargos a medios propios ¿recurso ordinario o excepcional?”, Revista General de Derecho Administrativo nº 61 y María Pilar Canedo Arrillaga (2020) “Medios propios y competencia en España”, Revista Economía Industrial nº 415.

La alegación comienza realmente en la página 26 y puede sintetizarse en los siguientes puntos:

1. SVA realmente recibió sólo 2 encargos en el periodo 2019-2022. El resto de los encargos que figuran en el anexo 7 se consideran “actividad propia” de la sociedad y se incluyeron en la relación remitida a la Cámara de Cuentas para atender las indicaciones de incluir un concepto “amplio” con todo tipo de acuerdos, encargos y encomiendas.
2. La motivación de las razones de mayor eficacia, economía y eficiencia para realizar el encargo a SVA deben constar en el expediente del Gobierno de Aragón. Por lo tanto, esta incidencia y recomendación debería constar en los informes de fiscalización de la Cuenta General.
3. Sí que existen tarifas de SVA, aprobadas por acuerdo del Gobierno de Aragón el 21/5/2019 y actualizadas el 19/5/2021.
4. En los encargos de ejecución a “medios propios” no se aplica **el límite del 50%** a la contratación de medios externos, dado que nos encontramos en un supuesto de **gestión de servicio público** mediante la creación de una **sociedad de derecho privado de titularidad 100% pública** (artículo 32.7.2 b, segundo párrafo de la LCSP).

En este punto, se remite a la argumentación del estudio de Enrique Bueso Guiral y a la enmienda que se introdujo en el proyecto de la LCSP para adecuarlo a las sociedades urbanísticas (que solo pueden ser promotoras, no constructoras) y a los “medios propios” creados específicamente para la gestión de un servicio público. Concluye el análisis apelando al bien jurídico llamado a ser salvaguardado con esta limitación del 50%, que puede ser la posible adjudicación de un contrato obviando las reglas de concurrencia debida, pero este problema ya no se plantea desde la nueva LCSP que impone los mismos procedimientos de contratación a la Administración y al resto de poderes adjudicadores

En relación con el **punto 1**, se acepta la alegación y se incorpora una matización en el anexo 7 y en el apartado 7.2.5 sobre el concepto “amplio” de encargo de ejecución revisado por los auditores.

En relación con el **punto 2**, la Cámara de Cuentas tiene la facultad de examinar todos los aspectos relacionados con la legalidad y eficiencia de las operaciones de la entidad fiscalizada, incluyendo la justificación de su condición de medio propio y la eficiencia en la ejecución de los encargos recibidos.

Aunque el Gobierno de Aragón tramita los encargos, la entidad fiscalizada (SVA), como medio propio, tiene la

responsabilidad de asegurarse de que cumple con todos los requisitos legales para recibir y ejecutar estos encargos. Esto incluye la justificación de su eficiencia y economía. No debe olvidarse que según el artículo 86 de la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público, la creación de un medio propio debe justificarse en términos de eficiencia, esta justificación no es solo responsabilidad de la administración matriz, sino también del propio medio propio. El medio propio puede y debe colaborar en este proceso proporcionando información relevante sobre sus capacidades, costes y eficiencia operativa, que la Comunidad Autónoma utilizará para realizar su evaluación y justificación.

Asimismo, SVA como receptora de los encargos, debería tener acceso a las memorias justificativas y otros documentos relevantes. Si no los tiene, debe solicitarlos a la administración de la comunidad autónoma para cumplir con sus obligaciones de transparencia y rendición de cuentas.

En relación con el **punto 3**, se acepta la parte de la alegación relativa a la existencia de tarifas aprobadas. Sin embargo, estas tarifas no siempre se aplican. Así, en los encargos de las obras financiadas con el FITE, el Gobierno de Aragón establece un porcentaje fijo del 3% para cubrir los gastos generales de SVA, que no responden ni a las tarifas aprobadas ni a un análisis de los costes realmente incurridos por SVA en dichas actuaciones. En conclusión, se modifica la redacción del informe en la conclusión 11 y en el apartado 7.2.5. para dejar constancia de la falta de adecuación de la imputación de los gastos generales a las tarifas aprobadas por SVA.

En relación con el **punto 4**, no se aceptan las alegaciones. Estamos de acuerdo en que en los supuestos de "gestión de un servicio público" no se aplica la regla del 50%. Sin embargo, no todos los cometidos que recibe SVA (encargos en sentido amplio) de los anexos 7 y 8 pueden considerarse "actividad propia". Por ejemplo, como se indica en el apartado 7.2.5 del informe (página 70), las obras encomendadas financiadas con el FITE requieren de un "encargo" previo del Gobierno de Aragón puesto que ni siquiera la propiedad de los emplazamientos en los que se va a actuar es del Gobierno de Aragón (obras de restauración del patrimonio). Lo mismo sucede con determinados proyectos de envergadura como la rehabilitación de la estación internacional de Canfranc o el desarrollo de polígonos industriales o logísticos, cuya consideración de "actividad propia" o "gestión de servicio público" es dudosa. En estos ejemplos, la iniciativa por parte de la sociedad se habría considerado una asunción extraordinaria de una competencia del departamento de fomento del Gobierno de Aragón.

Esta es la razón por la que se incluyen en el informe las recomendaciones 1 y 9, para que el Gobierno de Aragón revise el entramado institucional de la CA, defina claramente las competencias de cada entidad sin solapamientos y regule la figura de los encargos de ejecución en el ámbito de la Comunidad Autónoma para cumplir con todos los preceptos de la LCSP. Conviene recordar también que el Real Decreto 1169/1978, citado en la alegación, que obliga a las sociedades urbanísticas a que sean exclusivamente promotoras (les prohíbe ejecutar las obras directamente) se aplica en el ámbito del sector público estatal y municipal, pero no en el sector público autonómico. La CA de Aragón no lo ha regulado expresamente, como sí han hecho otras CCAA como Madrid o Castilla La Mancha. Por este motivo, se incluyó la recomendación 9 en el informe, para que la CA de Aragón regule específicamente los supuestos en los que pueden no aplicarse los límites del 50% del artículo 32.7 de la LCSP.

Ciertamente, en la actualidad ya no se produce esa "huida del derecho" que existía con la anterior normativa de contratación y podemos afirmar que, con la LCSP, los procedimientos de contratación de las sociedades mercantiles autonómicas no difieren de los de la Administración encomendante. Aun así, consideramos que es muy importante un marco jurídico claro que regule las figuras del encargo de ejecución, encomiendas y otras formas de colaboración. Además, se producen disfunciones en el caso de entidades autonómicas que no son medio propio (por ejemplo, Aragón Plataforma Logística, S.A.U.), a las que no se aplicaría el límite del 50% porque los encargos que recibe no se rigen por el artículo 32 de la LCSP. Es decir, tenemos sociedades autonómicas a las que se les exige contar con medios suficientes y otras que pueden externalizar sin límites las actuaciones encomendadas, dependiendo de su calificación de medio propio.

Por otra parte, es muy importante reforzar la seguridad jurídica del entramado institucional de la CA de Aragón, ya que las entidades dependientes autonómicas resultan más ágiles para acometer determinados proyectos porque cuentan con personal técnico muy competente y especializado. Hay que tener en cuenta que la contratación de personal técnico por las sociedades públicas no está sujeta a las rigideces del acceso a la función pública, siempre con sujeción a los principios de igualdad, mérito y capacidad.

En conclusión, no se acepta la alegación y se mantiene la recomendación nº 9 del informe.

Alegación 11. Recomendación sobre el objeto social de las sociedades mercantiles

Contestación de la Cámara de Cuentas

Se propone la eliminación de la recomendación por varios motivos.

En primer lugar, manifiesta su desacuerdo con la utilización del término "incidencia" y reitera que algunas de las recomendaciones (como la nº 1) deberían incluirse en los informes recurrentes de la Cuenta General. Se da por contestada en la introducción de este apartado 8.2.

Continúa la alegación señalando que la Cámara de Cuentas no indica los solapamientos que se producen entre sociedades autonómicas. Al respecto, advertimos que en el primer párrafo de la recomendación nº 1 se recoge un ejemplo de solapamiento en el desarrollo de plataformas logísticas, que han sido acometidas principalmente por Aragón Plataforma Logística, S.L. (en colaboración con Expo Zaragoza Empresarial, S.A.), pero también por Suelo y Vivienda de Aragón, S.L., sin que se justifiquen las razones de eficacia, eficiencia y economía por las que se encomienda cada proyecto a cada una de las sociedades.

El resto de la alegación versa sobre la especialidad de SVA en el desarrollo de la política de vivienda en el ámbito autonómico (compatible con las sociedades de ámbito municipal) y la adecuación de un objeto social amplio para dotar de mayor capacidad, flexibilidad, agilidad y eficacia a la Administración. Son observaciones o aclaraciones que no modifican el informe.

La Cámara de Cuentas estima totalmente pertinente manifestar su criterio a SVA, máxime cuando se trata de la entidad fiscalizada y afecta a su núcleo de actuación como es su objeto social. Procede recordar que la Cámara de Cuentas tiene atribuida, en su ámbito territorial, el control externo de las cuentas y de la gestión económico-financiera de las instituciones y entidades del sector público autonómico y local en Aragón. Esto incluye la evaluación de la eficacia, eficiencia y economía en el uso de los recursos públicos y que la función fiscalizadora no se limita únicamente a aspectos contables, sino que abarca la gestión económica en su conjunto, incluyendo la evaluación de los principios de buena gestión administrativa, teniendo este último objetivo garantizar el derecho de la ciudadanía aragonesa a una buena administración, lo que implica evaluar y recomendar mejoras en todos los aspectos de la gestión pública para ello la CCA goza de plena autonomía funcional para determinar el alcance y contenido de sus informes consiguiendo con ello, un impulso a la transparencia e integridad en el ejercicio de sus funciones.

En conclusión, la CCA está actuando dentro de sus competencias al incluir recomendaciones sobre la justificación de la eficacia, eficiencia y economía del uso de un medio propio como entidad, incluso si esto va más allá de los objetivos iniciales de la fiscalización. La sociedad fiscalizada debería considerar estas recomendaciones como una oportunidad para mejorar su gestión y transparencia, en lugar de cuestionar la competencia del órgano fiscalizador para emitir las.

En conclusión, no se acepta la alegación y se mantiene la recomendación al Gobierno de Aragón. No obstante, incorporamos la matización sobre la reciente aprobación del Plan Estratégico para el periodo 2024-2027 aprobado por la sociedad SVA.

Alegación 12. Recomendación sobre precios de venta y arrendamiento

Contestación de la Cámara de Cuentas

Se propone la eliminación de esta recomendación nº 2, dado que la información sobre precios no se incluye entre las obligaciones de transparencia de las sociedades mercantiles autonómicas (cita la Ley 8/2015) y, además, forma parte del ámbito comercial y empresarial, cuya difusión podría afectar a la competencia (particularmente en suelo industrial). SVA vende al mayor precio posible y todos los precios se ajustan a mercado, ya que están avalados por informes de tasación de empresas homologadas por el Banco de España. Los Planes comerciales se elaboran bajo el principio de igualdad de trato.

La recomendación del informe responde a la necesidad de mejorar el cumplimiento del principio de transparencia e igualdad de trato, de tal forma que no ofrezca ninguna duda que todos los posibles compradores disponen de la misma información de partida. Además, otras sociedades ofrecen esta información, por ejemplo, la sociedad mercantil SARGA publica todos sus precios y actualizaciones en su página web. También en el ámbito estatal, la Entidad Pública Empresarial de Suelo SEPES publica periódicamente los precios medio de venta de parcelas, naves, locales y viviendas comercializadas.

Señala también la alegación que adicionar un margen suficiente para absorber todos los costes (incluidos los

indirectos) no garantiza en ningún caso evitar las pérdidas, puesto que el valor de mercado puede encontrarse por debajo del coste de producción. La Cámara de Cuentas estima que estos casos son relevantes puesto que pueden ocultar subvenciones en especie, que la ciudadanía tiene derecho a conocer, dado que quedan fuera del ámbito de la información publicada en la Base de Datos Nacional de Subvenciones.

La argumentación presentada por SVA no es suficiente para justificar el incumplimiento de las obligaciones de transparencia establecidas en la Ley 8/2015 de Aragón. Esta conclusión se basa en los siguientes puntos:

- **Ámbito de aplicación:** La Ley 8/2015 tiene un amplio ámbito de aplicación que incluye a las sociedades públicas, como ha establecido el Consejo de Transparencia de Aragón en sus resoluciones, por todas, Resolución 39/2021, de 20 de septiembre. Por tanto, la sociedad fiscalizada está sujeta a las obligaciones de transparencia establecidas en esta ley.
- **Principio de transparencia:** La ley promueve un modelo de gobierno abierto basado en la transparencia de la actividad pública. Este principio se aplica a todas las entidades incluidas en su ámbito de aplicación, independientemente de su naturaleza comercial o empresarial.
- **Información sobre precios:** Aunque la sociedad argumenta que los precios de venta y arrendamiento corresponden al ámbito comercial, esta información es relevante para la transparencia de la gestión de los recursos públicos. La ley busca garantizar el derecho de la ciudadanía a ser informada y permitir el control de la actuación pública.
- **Competencia:** El argumento de que la difusión de precios podría distorsionar las reglas de la competencia no es suficiente para eximir a la sociedad de sus obligaciones de transparencia. La ley busca un equilibrio entre la transparencia y otros intereses legítimos, pero no excluye categóricamente este tipo de información. En algunos casos, la divulgación de información comercial detallada podría afectar a la posición competitiva de una empresa pública en el mercado. Sin embargo, esto debe evaluarse caso por caso y no puede usarse como una excusa general para evitar la transparencia; en estos supuestos, o en otros similares, SVA podría considerar publicar información agregada o rangos de precios en lugar de datos específicos, lo que podría satisfacer las obligaciones de transparencia sin comprometer su posición competitiva.
- **Proceso de fijación de precios:** La explicación sobre cómo se establecen los precios (basados en tasaciones independientes y aprobados por el Consejo de Administración) es relevante, pero no justifica la falta de transparencia. De hecho, esta información podría ser parte de lo que se debería hacer público para cumplir con las obligaciones de transparencia.
- **Igualdad de trato:** El argumento de que los precios se estandarizan para garantizar la igualdad de trato a los potenciales compradores refuerza la necesidad de transparencia, no la justifica.

En conclusión, aunque la sociedad presenta argumentos relacionados con su naturaleza comercial y su proceso de fijación de precios, estos no son suficientes para eximir la de las obligaciones de transparencia establecidas en la Ley 8/2015. La transparencia en la gestión de los recursos públicos, incluso en entidades con actividad comercial, es un principio fundamental que debe prevalecer para garantizar el control ciudadano y la rendición de cuentas.

En conclusión, no se acepta la alegación y se mantiene la recomendación del informe.

Alegación 13. Recomendación sobre cláusulas de adquisición preferente o cláusulas de reversión

Contestación de la Cámara de Cuentas

La sociedad está de acuerdo con la recomendación, que ya existe en el caso de viviendas de protección oficial, y en suelo industrial se utilizó hasta la crisis de 2008. Solicita que se matice que se utilice cuando las circunstancias del mercado lo aconsejen.

SVA argumenta correctamente que las condiciones del mercado han cambiado significativamente desde la crisis inmobiliaria de 2008. En la actualidad, la comercialización de suelo industrial en muchas áreas de la Comunidad Autónoma sigue siendo complicada.

La experiencia de la sociedad en los últimos 10 años, donde prácticamente el 100% de los compradores han desarrollado o están desarrollando sus proyectos sin casos detectados de especulación, sugiere que las cláusulas anti-especulación podrían no ser necesarias en el contexto actual y por lo tanto incluir cláusulas de adquisición

preferente o de reversión podría ser demasiado rígida para las condiciones actuales del mercado. La propuesta de la sociedad de adecuar la inclusión de estas cláusulas a las circunstancias del mercado parece más apropiada y flexible.

Sin embargo, la sociedad pública debe cumplir con sus obligaciones de transparencia según la Ley 8/2015 de Aragón. Esto incluye la publicidad activa de información relevante sobre su gestión y toma de decisiones; además, es necesario encontrar un equilibrio entre la transparencia en la gestión pública y la eficacia en la comercialización de los activos. La sociedad debería ser transparente sobre sus políticas de venta y las razones por las que decide incluir o no ciertas cláusulas en sus contratos.

La sociedad debería documentar y justificar adecuadamente sus decisiones sobre la inclusión o no de cláusulas anti-especulación, basándose en análisis de mercado y en su experiencia reciente.

En conclusión, no se modifica el informe y se mantiene la recomendación.

Alegación 14. Recomendación sobre operaciones a largo plazo

Contestación de la Cámara de Cuentas

La alegación recoge observaciones o aclaraciones que no modifican el informe.

Alegación 15. Recomendación sobre división en lotes

Contestación de la Cámara de Cuentas

Se alega que la sociedad cumple con esta recomendación y que no siempre es posible la división en lotes. La alegación recoge observaciones o aclaraciones que no modifican el informe.

Alegación 16. Recomendación sobre la tramitación de urgencia

Contestación de la Cámara de Cuentas

Se alega que la tramitación de urgencia es excepcional en SVA y no procede esta recomendación generalista. Se solicita la supresión de esta recomendación por los motivos que se han indicado en la alegación nº 7 anterior.

SVA considera que la afirmación sobre la tramitación de urgencia efectuada por la CCA no responde a la realidad del universo de la actividad contractual de SVA, que aplica la tramitación urgente en los procedimientos de contratación de manera excepcional y justificada, sólo cuando concurre en el caso concreto los motivos establecidos en el artículo 119.1 de la LCSP.

En cuanto a las circunstancias que concurren en los contratos n.º 5 y n.º 6 objeto de la muestra fiscalizada, SVA refiere que la aplicación de la tramitación urgente del procedimiento tuvo lugar de forma excepcional y plenamente justificada. El contexto de estas licitaciones se situó en el entorno de la declaración del estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, lo que dio lugar a las medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la Estrategia Aragonesa para la Recuperación Social y Económica, fijadas por el Decreto-Ley 4/2020, de 24 de junio, aprobado el 1 de junio de 2020 y la Instrucción 4/2020, de 1 de julio, de la Dirección General de Contratación sobre la tramitación de urgencia en procedimientos de contratación pública; finalmente se apoya en el Informe 3/2018, de 20 de abril, de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de la Comunidad Autónoma de Cataluña, para concluir que el interés económico de SVA en recibir o no perder fondos procedentes del FITE puede considerarse un interés público que habilita la tramitación urgente de un expediente para acelerar la adjudicación.

No obstante, el Informe 1041 del Tribunal de Cuentas (BOE de 5 de mayo de 2017): *“La tramitación urgente del taller profesional de servicios auxiliares de alojamientos turísticos y catering .../... se fundamentó en razones de interés público derivadas de la necesidad de cumplir los compromisos marcados en la Orden de concesión de la subvención para la financiación de este servicio. Si bien es cierto que el artículo 112 del TRLCSP admite este tipo de tramitación cuando sea preciso acelerar la adjudicación por razones de interés público, se estima que las razones expuestas no tienen cabida en este supuesto”*; en este sentido, la propia Junta Consultiva de Cataluña señala en su documento un Informe de la JCCE nº 1178 (BOE de 28 de febrero de 2018), manifiesta: *“El expediente número 25 se tramitó por el procedimiento de urgencia **con el fin de evitar la pérdida de la subvención concedida por la Diputación de Ciudad Real, circunstancia que no responde a una «necesidad inaplazable o cuya adjudicación sea preciso acelerar por razones de interés público**”*.

Además, desde la apertura de las proposiciones hasta la adjudicación del contrato transcurrieron más de dos meses, superando el plazo máximo fijado en el artículo 161.2 del TRLCSP, lo que es relevante dada la tramitación urgente del expediente.../...La tramitación urgente del expediente número 31 se motivó en la necesidad de cumplir los plazos exigidos por la Resolución por la que se convocaban ayudas del Fondo Europeo de Desarrollo Regional para cofinanciar proyectos de desarrollo local y urbano. Sin embargo, el inicio del expediente de contratación no se ordenó hasta casi nueve meses después de publicarse esa Resolución.”

En conclusión, no se acepta la alegación y se mantiene la recomendación del informe.

Alegación 17. Recomendación sobre modificación de contratos

Contestación de la Cámara de Cuentas

Se alega que no procede esta recomendación generalista que no tiene en cuenta la complejidad técnica o las circunstancias especiales de algunas obras, aun extremándose toda la diligencia posible.

La alegación de la sociedad fiscalizada es demasiado general y no aborda de manera específica las objeciones planteadas por este órgano de control externo. Aunque la sociedad tiene razón en que la modificación de contratos públicos está permitida bajo ciertas circunstancias, hay varios puntos importantes a considerar:

1. Las modificaciones de contratos públicos deben realizarse únicamente por razones de interés público debidamente justificadas y no debe alterar la naturaleza esencial del contrato. No basta con alegar complejidad técnica o circunstancias imprevistas de manera genérica.
2. La CCA ha identificado casos concretos donde estos límites o procedimientos no se han respetado. El hecho que se haya detallado un número concreto de modificaciones objetables sugiere que su análisis ha sido específico y no generalista, como alega la sociedad.
3. Respecto de las modificaciones “previstas”, indica la alegación que la recomendación puede sugerir que los pliegos de SVA han incumplido lo dispuesto en el artículo 204 de la LCSP.

Se acepta parcialmente la alegación y se suprime la parte de la recomendación relativa a las modificaciones “previstas”, puesto que la CCA no ha identificado incumplimientos en este tipo de modificaciones en la muestra revisada.

Alegación 18. Recomendación sobre reclamación a ADIF

Contestación de la Cámara de Cuentas

Se alega que SVA ya inició el 2 de mayo de 2023 los trámites para solicitar el reembolso o alcanzar un acuerdo compensatorio, en los términos autorizados por el Consejo de Administración el 27 de marzo de 2023.

La Cámara de Cuentas considera que el escrito remitido el 2 de mayo de 2023 no reclama con suficiente contundencia el reembolso de las cuantías indebidamente asumidas por SVA. Además, si no se ha obtenido ninguna respuesta de ADIF desde hace un año y medio, deberían adoptarse otras actuaciones para su conseguir su efectiva devolución.

No se acepta la alegación y no se modifica el informe.

Alegación 19. Recomendación sobre encargos de ejecución

Contestación de la Cámara de Cuentas

SVA solicita que se elimine esta recomendación del informe en base a los mismos argumentos de la alegación nº 10. Incorpora también un artículo del catedrático de Derecho Administrativo, Julio Tejedor Bielsa, sobre la potestad de autoorganización de los poderes públicos.

La Cámara de Cuentas está de acuerdo con lo señalado sobre la potestad de autoorganización y sobre la superación, con la nueva LCSP, del problema de la “huida del derecho administrativo” que se producía antes. Sin embargo, el artículo 32.7 establece el límite del 50% que aplica a SVA porque ni es una sociedad urbanística estatal o municipal (que le sería de aplicación el RD 1169/1978) ni todos los encargos que recibe pueden considerarse “Gestión de Servicio Público”, lo que obliga a fundamentar la excepción que prevé el mismo artículo 32.7 de la LCSP en su último párrafo:

“Excepcionalmente podrá superarse dicho porcentaje de contratación siempre que el encargo al medio propio se

base en razones de seguridad, en la naturaleza de la prestación que requiera un mayor control en la ejecución de la misma, o en razones de urgencia que demanden una mayor celeridad en su ejecución. La justificación de que concurren estas circunstancias se acompañará al documento de formalización del encargo y se publicará en la Plataforma de Contratación correspondiente conjuntamente con éste”.

Por lo tanto, se mantiene la recomendación nº 9 del informe sobre la necesidad de regular los encargos de ejecución en el ámbito de la CA de Aragón, especificando los supuestos en los que cabría la inaplicación del límite del 50%. En otro caso, habrá que justificarlo debidamente en el documento de formalización del encargo y publicarlo en la Plataforma de Contratación.

Alegación 20. Recomendación sobre puesto de trabajo

Contestación de la Cámara de Cuentas

La alegación señala que se están realizando los trámites necesarios para corregir la incidencia. No se modifica el informe.

Alegación 21. Recomendación sobre publicación de retribuciones

Contestación de la Cámara de Cuentas

La alegación señala que se publican las tablas retributivas vigentes, pero no las de ejercicios anteriores. Sin embargo, en el trabajo de campo de auditoría realizado entre noviembre 2023 y mayo 2024, constaban publicadas únicamente las de 2021.

La Ley 8/2015 de Transparencia de Aragón efectivamente establece en su artículo 6 la obligación de publicar información actualizada, y el artículo 12 especifica que esta publicación debe hacerse a través de la sede electrónica o página web de la entidad.

La sociedad cumple con la publicación de las retribuciones actuales del ejercicio 2024 en su página web, lo cual está en línea con los requisitos básicos de la ley.

Sin embargo, la ley no especifica explícitamente si se deben mantener publicados los datos de ejercicios anteriores; si bien el preámbulo de la norma dispone que es voluntad de la ley *"construir un modelo de Gobierno y Administración pública que genere confianza en los ciudadanos y las ciudadanas e incentive su participación, garantizando su derecho a ser informados y en consecuencia permitiendo el control de la actuación pública y la exigencia de responsabilidades"*.

La ley también establece que su objeto es *"regular e impulsar la transparencia de la actividad pública en Aragón y la participación ciudadana en las políticas que desarrolla el Gobierno de Aragón"*.

El mantenimiento de información histórica es una práctica común en las administraciones públicas y contribuye a la rendición de cuentas.

Por lo tanto, aunque SVA tiene razón en que la ley no exige explícitamente mantener la información de ejercicios anteriores, la recomendación de la CCA de mantener y publicar los datos de ejercicios anteriores está en línea con el espíritu y los objetivos de la ley de transparencia. Esta práctica mejoraría la transparencia y facilitaría el seguimiento y control ciudadano de la gestión pública.

En conclusión, no se acepta la alegación y no se modifica el informe.

Alegación 22. Recomendación sobre publicidad de subvenciones

Contestación de la Cámara de Cuentas

SVA propone la eliminación de esta recomendación por varios motivos:

- No todas las transferencias que recibe SVA son subvenciones.
- No afecta al principio de transparencia porque se publican en la página web de SVA y en los presupuestos de la CA de Aragón.
- La competencia para rendir en la BDNS es de la Administración de la CA.

La recomendación de la CCA se dirige al Gobierno de Aragón para que publique la totalidad de las subvenciones concedidas en la Base de Datos Nacional de Subvenciones (BDNS) y en el Portal de Transparencia del Go-

bierno de Aragón. De todas las subvenciones recibidas por SVA entre 2019-2022, solo dos de ellas constaban en la BDNS.

Efectivamente, no todos los importes que recibe SVA del Gobierno de Aragón tienen la naturaleza de subvención, de acuerdo con el concepto recogido en el texto refundido de la Ley de Subvenciones de Aragón y, con ello, no en todos los casos, concurre la obligatoriedad de publicarse en la Base de Datos Nacional de Subvenciones, para la Administración transferente, lo cual no obsta ni resulta incompatible con el tratamiento contable que como tales debe de realizar la Sociedad, como receptora.

Debe apreciarse además que, en cualquier caso, el principio de transparencia de estas aportaciones dinerarias transferidas por el Gobierno de Aragón a SVA se satisface por su publicación tanto en la página web de la Sociedad, como en el Portal de Transparencia del Gobierno de Aragón, dentro de los presupuestos de las entidades del sector público empresarial, y en este caso de SVA.

Sobre esta cuestión, el texto refundido de la Ley de Subvenciones de Aragón define la subvención como toda disposición dineraria realizada por los sujetos contemplados en la ley, a favor de personas públicas o privadas o entes sin personalidad jurídica, que cumpla con los requisitos previstos en la normativa básica estatal. Esta definición es amplia, pero no necesariamente abarca todas las transferencias de fondos entre una administración y sus entidades dependientes.

Por su parte, la Base de Datos Nacional de Subvenciones (BDNS) tiene como objetivo recoger información sobre subvenciones y ayudas públicas concedidas por todas las Administraciones públicas. Sin embargo, el Real Decreto 130/2019 amplía el ámbito de la BDNS más allá de las subvenciones tradicionales, incluyendo "todo tipo de ayudas".

SVA argumenta que cumple con el principio de transparencia al publicar la información sobre las aportaciones dinerarias en su página web. Esto está en línea con las obligaciones generales de transparencia establecidas en la Ley 8/2015 de Transparencia de la Actividad Pública y Participación Ciudadana de Aragón.

En conclusión, no se acepta la alegación y se mantiene la recomendación al Gobierno de Aragón para que remita a la BDNS la información completa sobre subvenciones y ayudas concedidas, tanto a entidades dependientes como a terceros.

Alegación 23. Recomendación sobre información en la memoria de las cuentas anuales sobre el movimiento de las inversiones inmobiliarias

Contestación de la Cámara de Cuentas

Se alega que la Cámara de Cuentas no realiza una interpretación adecuada de la Resolución del ICAC de 18/9/2013 sobre la información que debe incluirse en la memoria de las cuentas anuales relativa al deterioro de valor de los activos. El criterio que ha seguido SVA se ha considerado correcto por las 4 firmas de auditoría que le han auditado desde su creación.

Para extendernos lo menos posible en la contestación de esta alegación, vamos a centrarnos en el ejercicio 2022, aunque esta incorrección se produce en todos los ejercicios revisados.

La información sobre el **movimiento de la dotación y reversión de los deterioros de valor** se recoge en la **nota 6 "Inversiones inmobiliarias" de la memoria** de las cuentas anuales de SVA. Hemos extraído solo la información sobre el movimiento del ejercicio 2022 y las explicaciones sobre dichos importes (se destacan en amarillo en el cuadro siguiente).

Los saldos iniciales y finales de los deterioros son correctos, según las comprobaciones de la Cámara de Cuentas. Esta puede ser la razón por la que los auditores no han reparado en que el importe de los movimientos no lo era.

Ejercicio 2022	Saldo Inicial	Altas (Adquisiciones, dotaciones amortizaciones, y deterioros) (+/-)	Bajas (Ventas, Bajas amor, Ventas activos y reversiones) (+/-)	Traspasos (+/-)	Saldo Final
Inversiones Inmobiliarias	41.858.017,37	-681.836,13	-624.360,43	2.928.005,51	43.479.826,32
1. Inversiones Inmobiliarias brutas	70.064.352,95	0,00	-832.513,41	4.337.947,94	73.569.787,48
Terrenos y bienes naturales	19.654.222,68	0,00	-131.276,48	2.674.740,37	22.197.686,57
Construcciones	50.410.130,27	0,00	-701.236,93	1.663.207,57	51.372.100,91
2. Amortización	-7.154.665,72	-762.079,00	108.270,31	0,00	-7.808.474,41
Amort. acumulada de inversiones	-7.154.665,72	-762.079,00	108.270,31	0,00	-7.808.474,41
3. Deterioros	-21.051.669,86	80.242,87	99.882,67	-1.409.942,43	-22.281.486,75
Deterioro valor de los terrenos y bienes naturales	-6.993.375,02	49.754,85	0,00	-443.819,56	-7.387.439,73
Deterioro valor de construcciones	-14.058.294,84	30.488,02	99.882,67	-966.122,87	-14.894.047,02
Inversiones Inmobiliarias en curso	13.143.449,08	11.278.585,57	366.520,69	0,00	24.788.555,34
4. Inversiones en curso	25.434.163,11	12.927.767,97	0,00	0,00	38.361.931,08
Terrenos y bienes naturales en curso	6.678.243,25	1.306.497,23	0,00	0,00	7.984.740,48
Construcciones en curso	18.755.919,86	11.621.270,74	0,00	0,00	30.377.190,60
5. Deterioros Inversiones inmob. en curso	-12.290.714,03	-1.649.182,40	366.520,69	0,00	-13.573.375,74
Deterioro valor de los terrenos y bienes naturales en curso	-3.882.002,67	0,00	366.520,69	0,00	-3.515.481,98
Deterioro valor de construcciones en curso	-8.408.711,36	-1.649.182,40	0,00	0,00	-10.057.893,76

SUELO Y VIVIENDA DE ARAGÓN, S.L.U.

Cuentas Anuales | Ejercicio 2022



En relación con el reconocimiento y reversión de correcciones valorativas por deterioro de inversiones inmobiliarias en la Sociedad durante los ejercicios 2022 y 2021 se suministra la siguiente información:

En el ejercicio 2022 se ha registrado un gasto neto de dotaciones y reversiones del deterioro de las inversiones inmobiliarias por importe de 1.202.418,84 euros, mientras que en el ejercicio 2021 se registraron dotaciones netas por importe de 2.747.750,53 euros, que figuran en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el ejercicio 2022 las principales clases de activos afectadas por la dotación o reversión neta de deterioro de inversiones inmobiliarias han sido la actuación de la inversión inmobiliaria en curso de la Estación Internacional de Canfanc por importe de 1.721.981,17 euros de dotación neta (2021: 85.679,05 de dotación neta), los edificios de oficinas y naves industriales destinados al arrendamiento por importe de 272.542,49 euros de dotación neta (2021: 471.903,19 euros de dotación neta de deterioro), la actuación realizada en el solar de Cuartel de la Merced (Huesca) por importe de 439.319,46 euros de reversión neta (2021: 2.266.876,33 euros de dotación neta) y los inmuebles destinados al arrendamiento con opción de compra, fundamentalmente viviendas con sus anejos vinculados, por importe de 352.785,36 euros de reversión neta (2021: 76.708,04 euros de reversión neta).

En el ejercicio 2022 los principales sucesos y circunstancias que han llevado a la dotación neta de deterioro están relacionados, fundamentalmente, con factores propios de evolución de mercado, cuyo efecto se ha reflejado en las tasaciones realizadas por expertos independientes y concretamente en el caso de la actuación de la inversión inmobiliaria en curso de la Estación Internacional de Canfanc con la estimación de su valor en uso como un activo destinado al arrendamiento. Adicionalmente, en el ejercicio 2022 la Sociedad ha ajustado el deterioro de las viviendas con anejos vinculados a los precios de tarifa establecidos en el plan comercial de 2022, que tiene por objeto incentivar la venta de las mismas.

La Cámara de Cuentas desconoce cómo se obtienen los datos del cuadro de movimientos, que además son incongruentes con las explicaciones que se ofrecen en el texto de la nota de la memoria (también señalados en amarillo). Especialmente incongruente resulta el dato sobre dotación del deterioro de inversiones inmobiliarias en uso (+80.242,87 €), con signo positivo, contrario a la propia naturaleza de las dotaciones (negativo, puesto que son pérdidas de valor).

La Cámara de Cuentas revisó el movimiento a partir de la información suministrada por SVA sobre el cálculo del deterioro de acuerdo con las tasaciones al cierre de cada ejercicio. El cálculo que hace la sociedad es correcto, sin embargo, la información que se traslada luego al cuadro de la memoria de las cuentas anuales no lo es.

En los cuadros siguientes se muestran las diferencias entre los datos según la Cámara de Cuentas y los que se recogen en la memoria de las cuentas anuales de 2022 (se indican en rojo las cifras que difieren):

Movimiento según CCA	Saldo al 31/12/2021	Dotación 2022	Reversión 2022	Traspasos 2022	Saldo al 31/12/2022
DETERIORO INV. INMOBILIARIAS EN USO	-21.051.669,86	-1.093.031,25	1.265.793,44	-1.402.579,08	-22.281.486,75
DETERIORO INV. INMOBILIARIAS EN CURSO	-12.290.714,03	-1.721.981,17	439.319,46	0	-13.573.375,74
TOTAL	-33.342.383,89	-2.815.012,42	1.705.112,90	-1.402.579,08	-35.854.862,49

Movimiento según SVA	Saldo al 31/12/2021	Dotación 2022	Reversión 2022	Traspasos 2022	Saldo al 31/12/2022
DETERIORO INV. INMOBILIARIAS EN USO	-21.051.669,86	80.242,87	99.882,67	-1.409.942,43	-22.281.486,75
DETERIORO INV. INMOBILIARIAS EN CURSO	-12.290.714,03	-1649182,4	366.520,69	0	-13.573.375,74
TOTAL	-33.342.383,89	-1.568.939,53	466.403,36	-1.409.942,43	-35.854.862,49

Inversiones inmobiliarias en curso

Como se observa, los importes del cuadro según CCA son congruentes con los que aparecen luego en la explicación de la memoria. La dotación y reversión de las inversiones inmobiliarias en curso coinciden exactamente con los importes del párrafo de la memoria (-1.721.981,17 euros y +439.319,46 euros).

Inversiones inmobiliarias en uso

Según las comprobaciones de la Cámara de Cuentas sobre los cálculos de SVA para la determinación del deterioro, en las inversiones inmobiliarias en uso se produjeron las siguientes variaciones:

- 58 inmuebles habían perdido valor respecto de 2021, lo que supone una dotación conjunta de -1.093.031 euros. Sin embargo, en el cuadro de la memoria aparece un importe de dotación de +80.242 euros (con signo positivo).
- 217 activos habían mejorado su valoración respecto de 2021, lo que supone una reversión de deterioro total de +1.265.793 euros. Sin embargo, en la nota de la memoria el importe de reversiones es de +99.882€.

La información que se ofrece luego en el párrafo explicativo parece que compensa deterioros y reversiones de grupos de activos. A juicio de la Cámara de Cuentas, debería haberse destacado en el párrafo explicativo los siguientes deterioros y reversiones relevantes de inversiones en uso que se produjeron en 2022 y de los que no se informa en las cuentas anuales, concretamente los siguientes:

- Deterioro del inmueble PC-1 PLAZA por -712.131,64 euros (-465.450,50 en la construcción y -246.681,14 euros en el solar)
- Reversión del deterioro en el Parque Aeronáutico Villanueva de +202.656,77 euros.
- Reversión del deterioro en la nave industrial de Avda. Cataluña de +316.104,22 euros (+187.452,59 euros en la construcción y +128.651,63 euros en el solar).

La Cámara de Cuentas considera que, en virtud del principio de no compensación, la información de este cuadro sería más relevante para los usuarios de los estados financieros si las cifras de deterioro y reversión de las inversiones inmobiliarias no se compensaran.

En todo caso, coincidimos con el criterio de los auditores privados de trasladar a los informes de auditoría solo las cuestiones significativas. Por ello, a pesar de no mostrar adecuadamente el movimiento en la memoria, dado que el valor neto contable final es correcto y las diferencias no tienen impacto en el resultado final de la sociedad, la Cámara de Cuentas no lo trató como una salvedad en las conclusiones del informe y lo llevó a recomendaciones para la mejora de la información suministrada en las cuentas anuales.

En consecuencia, no se admite la alegación y se mantiene la recomendación del informe.

Alegación 24. Aportaciones de socios

Contestación de la Cámara de Cuentas

La alegación indica que el importe de "otras aportaciones de socios" no es correcto.

Una vez comprobadas cifras con las de las cuentas anuales del periodo 2008-2022, **se acepta la alegación y se corrige el error en el informe.**

Alegación 25. Pérdida operación permuta ADIF

Contestación de la Cámara de Cuentas

La alegación se remite a lo señalado anteriormente en la alegación nº 4.

Se da por contestada en dicha alegación.

Alegación 26. Litigios y contingencias

Contestación de la Cámara de Cuentas

Se solicita incorporar una matización que ya figura en el propio texto del informe (último párrafo antes del cuadro del apartado 6.6). **Por lo tanto, no procede modificar el informe.**

Alegación 27. Personal (apartado 7.1)

Contestación de la Cámara de Cuentas

Sobre la retribución variable por dedicación extraordinaria, SVA indica que esta retribución se aprobó mediante acuerdo del Gobierno de Aragón de fecha 19 de octubre de 2022 y, por tanto, SVA no dispone de copia de los informes que obren en ese expediente, por lo que no puede facilitar dicha documentación.

Igual sucede en el epígrafe 7.1.3. sobre altas y bajas de personal que alude al expediente de nombramiento del Director-Gerente, sobre el que señala no ha tenido acceso al expediente de selección llevado a cabo por el Gobierno de Aragón. Recuerda SVA que en 2019 no estaba aún vigente la obligación de realizar un proceso de selección para los máximos responsables (pues nació con la Ley 5/2021), por lo que el Director-Gerente fue designado por el Consejo de Administración de la mercantil, a propuesta del Consejo de Gobierno en el caso de las unipersonales, tal es el caso de SVA.

Considera SVA que el informe de fiscalización no debería incluir cuestiones que no son atribuibles a sus competencias, apreciando que, en su caso, la Cámara de Cuentas debiera dirigir las comunicaciones de solicitud de información que pudieran entenderse oportunas a los órganos pertinentes.

En contestación a esta alegación, aunque la sociedad auditada argumente que no tiene acceso a cierta documentación por ser competencia del Gobierno autonómico, esto no la exime de su responsabilidad de mantener y proporcionar la información necesaria para la fiscalización. Como entidad con capital 100% público, debe tener acceso y custodia de toda la documentación relacionada con sus operaciones y personal.

La sociedad debe contar con la documentación que respalde la aprobación y aplicación de este concepto retributivo, incluso si fue aprobado por el Gobierno autonómico. Es su responsabilidad solicitar y mantener esta información para justificar sus decisiones en materia de remuneración.

Aunque la Ley 5/2021 no estuviera vigente en 2019, la sociedad debe tener constancia del proceso de designación del director-gerente por parte del consejo de administración y la propuesta del consejo de gobierno. Esta documentación es esencial para demostrar la transparencia y legalidad del nombramiento.

Como entidad pública, la sociedad tiene la obligación de ser transparente y facilitar toda la información necesaria para una adecuada fiscalización, independientemente de dónde se origine dicha información.

SVA debe colaborar plenamente con la CCA, proporcionando toda la información requerida o gestionando su obtención de las instancias pertinentes. La falta de acceso directo a ciertos documentos no justifica la no presentación de información crucial para la fiscalización.

Respecto de los expedientes nº 3 y 4 de contratación de personal, se alega que no se requirió autorización de la

Dirección General de Presupuestos sobre el incremento de la masa salarial por tratarse de una de las excepciones que preveía el artículo 23.3 a) la Ley de Presupuestos (Ley 4/2020). El artículo citado en la alegación recoge la siguiente excepción: “Contrataciones temporales financiadas, de forma directa o indirecta, mediante recursos externos finalistas o con cargo a los ingresos derivados de la realización de obras o prestación de servicios”.

A juicio de la Cámara de Cuentas, aunque la financiación por la propia Administración autonómica no puede considerarse “recurso externo finalista”, sí cabría incluirlo como “ingreso derivado” de la prestación del servicio de gestión de la bolsa de viviendas en alquiler. Esta interpretación se ajusta mejor a la naturaleza y propósito de la excepción establecida en la ley, que busca permitir contrataciones temporales cuando están directamente relacionadas con la prestación de servicios específicos que generan ingresos para la entidad. Por eso, la CCA simplemente lo destaca entre las incidencias observadas en el apartado 7.1, pero no lo traslada al apartado de conclusiones del informe (apartado 5.2 del informe).

La alegación relativa a la concatenación de dos contratos temporales se da por contestada en la alegación nº 5.

En conclusión, no se aceptan las alegaciones y no se modifica el informe.

Alegación 28. Contratación pública (apartados 7.2.2 y 7.2.3)

Contestación de la Cámara de Cuentas

Se reproducen los argumentos de las alegaciones nº 6, 7 y 8 anteriores; por lo tanto, se dan por contestadas.

Sobre la mención del informe a que “en la carátula de las certificaciones de obra figura la firma del técnico de SVA, pero no consta la identificación del nombre ni el cargo de la persona que firma”, la advertencia de la CCA se centra en la falta de identificación explícita del técnico firmante en la carátula de las certificaciones de obra.

Este aspecto debe interpretarse como una deficiencia en la transparencia y trazabilidad documental, ya que la ausencia de nombre y cargo dificulta la identificación directa del responsable en el documento principal. Es relevante recordar sobre esta cuestión que, en la gestión de contratos públicos, es fundamental garantizar la trazabilidad de los documentos y la identificación clara de los responsables en cada etapa del proceso. Esto no solo asegura el cumplimiento normativo, sino que también refuerza la confianza en la gestión pública.

Por otra parte, la normativa aplicable no establece de forma específica que la identificación del técnico deba constar en la carátula de las certificaciones de obra, pero sí exige que los documentos contractuales sean claros y permitan identificar a los responsables. La firma manuscrita o electrónica debe ir acompañada de elementos que permitan identificar al firmante, ya sea en el propio documento o en los sistemas de trazabilidad internos. Y en cuanto al visado de conformidad electrónico, este elemento aporta validez jurídica y técnica a las certificaciones, pero no sustituye la necesidad de que los documentos sean claros y completos en cuanto a la identificación de los responsables.

La falta de identificación del técnico en la carátula de las certificaciones de obra, aunque puntual, puede interpretarse como una deficiencia en la presentación documental. Esto no implica necesariamente una irregularidad, pero sí una oportunidad de mejora en términos de transparencia.

Asimismo, la existencia de un proceso interno que garantiza la identificación del técnico responsable y el visado de conformidad electrónico mitiga el impacto de esta deficiencia. Sin embargo, el hecho de que esta información no esté directamente visible en la carátula puede dificultar la revisión externa o la consulta por terceros.

La advertencia de la CCA está orientada a reforzar las buenas prácticas en la gestión documental, más que a señalar una irregularidad grave. Incorporar el nombre y cargo del técnico en la carátula de las certificaciones sería una medida sencilla que mejoraría la claridad y transparencia de los documentos.

En resumen, aunque SVA ha demostrado que cuenta con mecanismos internos para garantizar la trazabilidad, la advertencia de la CCA es válida y apunta a una mejora en la presentación documental que reforzaría la transparencia y facilitaría la fiscalización.

Dado que la CCA ha comprobado que el sistema de trazabilidad de la sociedad permite conocer la persona que lo realiza, se acepta la solicitud y se incorpora una nota al pie con esta aclaración.

Finalmente, en el último punto de la alegación se manifiesta que el informe de la Cámara de Cuentas no profundiza en la “adecuada y detallada información” que se ha proporcionado a los auditores sobre las desviaciones en importe y plazos, las motivaciones, la adecuada aprobación por el órgano de contratación de SVA y las cantidades abonadas en ejecución de los contratos revisados, que se encuentran debidamente reconocidas en los términos y límites establecidos en la LCSP y en el Real Decreto-ley 3/2022. Asimismo, indica que la baja media

de los 9 contratos fiscalizados fue de 20,03% y que la desviación media supuso solo un 6,11%.

Estas observaciones no contradicen lo expresado en el informe.

Alegación 29. Contrato “Operación Canfranc” (apartado 7.2.4)

Contestación de la Cámara de Cuentas

Se reproducen los argumentos de la alegación nº 9.

Se da por contestada y se incorporan las matizaciones solicitadas.

Alegación 30. Cuadro resumen actuaciones (apartado 7.2.4.)

Contestación de la Cámara de Cuentas

Solicitan eliminar del cuadro resumen de actuaciones de la página 60 del informe, la referencia a la contratación de la dirección facultativa y coordinación de seguridad y salud (260.210 euros) porque corresponde a otro contrato distinto del contrato principal de la operación Canfranc.

La Cámara de Cuentas considera que por su relación con el contrato principal ofrece información relevante que puede ser de interés para los destinatarios del informe.

No se modifica el informe.

Alegación 31. Plazo de ejecución de la “Operación Canfranc”

Contestación de la Cámara de Cuentas

Se alega que es incorrecto el plazo inicialmente estimado para la finalización de la obra en julio de 2020, ya que deben tenerse en cuenta los plazos intermedios de las distintas partes que componen la ejecución, condicionadas al cumplimiento de determinados hitos y autorizaciones administrativas.

En la página 51 del escrito de alegaciones se incorpora un cuadro con los plazos parciales y una propuesta de cronograma.

Sin embargo, según la información publicada a finales de 2017 por el Gobierno de Aragón, la fecha inicialmente prevista de finalización de las obras era el tercer trimestre de 2021, como puede comprobarse en la siguiente noticia publicada en “Aragón hoy”:

<https://www.aragonhoy.es/vertebracion-del-territorio-movilidad-y-vivienda/soro-anuncia-da-paso-definitivo-10785>

La Cámara de Cuentas es consciente de las dificultades que supone una obra de semejante envergadura, en la que la ejecución y los plazos dependen de muchos factores externos no controlables. Por ello, en las notas al pie nº 29 y 67 ya se dejó constancia de estas circunstancias, tal como se nos solicitó en la reunión de cierre de conclusiones del informe.

En conclusión, no se acepta la alegación, aunque se modifica la fecha del informe (2021) en consonancia con el cronograma de la página 61 del informe.

Alegación 32. Financiación del contrato “Operación Canfranc”

Contestación de la Cámara de Cuentas

La alegación recoge aclaraciones que no contradicen lo expuesto en el informe.

Alegación 33. Falta de división en lotes

Contestación de la Cámara de Cuentas

SVA considera una “conjetura” la afirmación del informe sobre que una división en lotes podría haber tenido como resultado una mayor concurrencia en el contrato. Además, la ausencia de concurrencia es un hecho que no puede calificarse como incidencia, si se cumple con la legislación contractual.

En la alegación se indican los beneficios que ha tenido la licitación del contrato “complejo y mixto” para permitir la continuidad de la circulación ferroviaria, la planificación y ejecución conjunta de las obras “directamente enlazadas entre sí”, evitando incrementos de costes.

La Cámara de Cuentas considera que algunas de las observaciones expuestas también son conjeturas. Por ejemplo, en relación con el sugerido "control de costes", desconocemos qué baja podrían haber ofertado otras empresas que se hubieran presentado a una licitación por lotes y, por tanto, cuál sería el coste final de las obras.

Las alegaciones recogen observaciones o aclaraciones que no modifican el informe.

Alegación 34. Inadecuada definición de los proyectos ferroviarios

Contestación de la Cámara de Cuentas

Se alega que las modificaciones de los proyectos ferroviarios cumplen con lo previsto en el artículo 107 TRLCSP (vigente en ese momento) puesto que no eran previsibles. El artículo 6 de la ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario exige que todos los proyectos ferroviarios sean supervisados, aprobados y recibidos sus obras por parte de ADIF. Tanto los técnicos de ADIF como los de SVA actuaron con la diligencia y profesionalidad debida.

Las alegaciones recogen observaciones o aclaraciones que no modifican el informe. El proyecto inicial de la nueva estación preveía unas obras estimadas en 2.200.000 y finalmente costó casi el doble (4.246.571 euros), después de **7 revisiones del proyecto**. La obra del haz de vías se ajustó mejor al proyecto inicial y tuvo una desviación del 8,5% sobre el importe estimado inicialmente de 5.238.614 euros, después de **4 revisiones del proyecto**.

El artículo 107 del TRLCSP permite modificaciones cuando se justifique suficientemente la concurrencia de circunstancias imprevistas, siempre que no se alteren las condiciones esenciales de la licitación y adjudicación.

El TRLCSP establece que las modificaciones no pueden alterar las condiciones esenciales de la licitación y adjudicación. Se considera que se altera esta condición cuando la modificación iguala o excede, en más o en menos, el 10% del precio de adjudicación del contrato

La desviación del 93,03% en el proyecto de la nueva estación es muy superior al límite del 10% mencionado en el TRLCSP, lo que indica una alteración de las condiciones esenciales del contrato. Asimismo, el elevado número de revisiones (7 para la estación y 4 para el haz de vías) sugiere una deficiencia en la planificación inicial de los proyectos.

Aunque se alega que los técnicos actuaron con diligencia, la magnitud de las desviaciones y el número de revisiones también cuestiona la adecuada definición inicial de los proyectos. Si bien puede haberse cumplido formalmente con los requisitos de supervisión y aprobación, la eficiencia en la gestión de los recursos públicos está en entredicho.

En conclusión, el elevado número de revisiones y las desviaciones presupuestarias significativas reflejan una deficiencia en la definición inicial de los proyectos. SVA debió reforzar la planificación y justificar adecuadamente las modificaciones realizadas.

Finalmente, se indica que debe corregirse el dato que aparece en el informe sobre la reclamación del contratista de la indemnización por el sobrecoste de las demoras por los nuevos requerimientos de ADIF. El importe reclamado fue de 2.700.367,26 euros y no 1.675.513 euros que figura en el informe.

Efectivamente, el importe que aparece en el informe es el que finalmente se acordó con el contratista. Este fue el importe pagado y financiado con una transferencia específica del Gobierno de Aragón. **Se acepta parcialmente la alegación y se corrige el importe inicialmente reclamado por el contratista.**

Alegación 35. Obras complementarias en el edificio de la Estación Internacional

Contestación de la Cámara de Cuentas

Se alega que al contrato las obras complementarias de reparación de cubierta y fachada interior, adjudicado en 2021, no está sujeto al TRLCSP sino a la nueva LCSP, según la interpretación que hace la JCCPE⁸⁵ de las obras complementarias de contratos licitados en base a la legislación contractual anterior (páginas 58 a 62 del escrito de alegaciones).

Indica la alegación que estas obras complementarias cumplen con los requisitos del artículo 205.2.a de la LCSP:

⁸⁵ Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado (consulta expediente 69/2019)

- Que el cambio de contratista no sea posible por razones de tipo económico o técnico o el cambio de contratista generara inconvenientes significativos (no puede considerarse inconveniente la necesidad de celebrar una nueva licitación).
- Que la modificación del contrato no supere el 50% de su precio inicial.

La Cámara de Cuentas considera que, aunque estas obras pudieran estar amparadas en el artículo 205.2.a de la LCSP, no parece que se haya actuado con la "diligencia debida" si no se había revisado la situación de las cubiertas en la tramitación de un proyecto de **rehabilitación integral** del edificio de la Estación Internacional.

El hecho de que se hubieran reparado en 2009 no exime de realizar las comprobaciones necesarias para definir correctamente el proyecto. Por lo tanto, la falta de diligencia en la planificación inicial del proyecto, al no realizar estudios exhaustivos sobre el estado del edificio, es una crítica válida por parte de la CCA. Aunque las modificaciones puedan ser legales bajo la LCSP, esto no exime a la entidad de la responsabilidad de haber planificado adecuadamente el proyecto original, lo que podría haber evitado o reducido la necesidad de obras complementarias.

Finalmente, señalan en la alegación que el año de reparación de las cubiertas fue 2009 (no 2006).

En conclusión, se acepta parcialmente la alegación y se corrige la norma citada y la fecha de reparación de las cubiertas.

Alegación 36. Desviaciones en el contrato de dirección de las obras complementarias

Contestación de la Cámara de Cuentas

Se alega que no procede llevar a conclusiones (nº 10) la desviación del 13,5% del contrato de dirección de esta obra complementaria, que incluía también la dirección de instalaciones y coordinación de seguridad y salud, dado que el incremento responde a una modificación prevista en los pliegos.

Se acepta la alegación y se elimina la conclusión del informe.

Alegación 37. Modificación del pago en especie

Contestación de la Cámara de Cuentas

La sociedad no está de acuerdo con el calificativo de "sustancial" de esta modificación de la cláusula de pago "sin señalar el criterio jurídico" y considera que la Cámara de Cuentas interpreta "incorrectamente" que los riesgos eran conocidos en el momento de la licitación y adjudicación del contrato. Seguidamente expone cronológicamente el proceso de gestión urbanística del Sector SUZ-D "entrono de la Estación Internacional" y concluye que la modificación del pago en especie tuvo su fundamento en una "*causa objetiva externa, ajena la voluntad de las partes, sobrevenida e implícita*".

La forma de pago es un elemento esencial del contrato (sea público o privado), y su modificación se considera una alteración sustancial al afectar al equilibrio económico del contrato o a las condiciones que determinaron su adjudicación.

La modificación del pago en especie fue solicitada por la contratista justificándolo en una "imposibilidad sobrevenida" por los cambios en la calificación de las parcelas, aludiendo a unos riesgos que ya existían en el momento de la licitación.

La Cámara de Cuentas considera que la modificación del pago en especie obedece a un interés particular del contratista, que se ha fundamentado en la modificación nº 2 del plan parcial, aludiendo a unos riesgos remotos, como lo demuestra el hecho de que el uso de las parcelas siga siendo residencial o terciario.

Los riesgos naturales (avalanchas y flujos torrenciales) eran conocidos en el momento de la licitación, pero no se habían cuantificado ni incorporado restricciones específicas en el Plan Parcial vigente en 2017.

La modificación del pago en especie podría estar justificada si se demostrare que las restricciones constructivas impuestas por la Modificación n.º 2 del Plan Parcial, aprobada posteriormente por el Ayuntamiento, hicieran inviable el uso de las parcelas en los términos previstos en el contrato original. Sin embargo, se ha verificado que las restricciones no afectan al uso residencial o terciario de las parcelas, lo que pone en duda la justificación de la modificación.

En resumen:

- El riesgo de avalanchas y flujos torrenciales era conocido en el momento de la licitación y adjudicación del contrato.
- Esto significa que no se puede considerar como una "imposibilidad sobrevenida" que justifique la modificación del contrato.
- El Plan Parcial vigente en el momento de la licitación no establecía restricciones de uso para las parcelas en cuestión.
- Incluso en la revisión actual del Plan Parcial no se han incorporado restricciones significativas.
- El cambio de uso de algunas parcelas de terciario a residencial sugiere que el riesgo para las personas es remoto.
- Esto contradice el argumento del contratista sobre la necesidad de modificar el pago en especie debido a riesgos graves.
- La modificación solicitada parece responder más a un interés particular del contratista que a una necesidad objetiva derivada de cambios sustanciales en las condiciones del contrato.

En conclusión, no se acepta la alegación y no se modifica el informe.

Alegación 38. TIR del contrato de arrendamiento

Contestación de la Cámara de Cuentas

Se alega que la rentabilidad del arrendamiento del edificio con destino a hotel fue la máxima que se pudo obtener en el mercado. El licitador podría haber ofertado una mejora de la TIR, de acuerdo con los criterios de valoración del PCAP, y no lo hizo.

Indica, finalmente, que la licitación del contrato complejo y mixto fue totalmente correcta y fue fiscalizado por la Cámara de Cuentas en el informe de la Cuenta General de 2018, sin observar ninguna discrepancia.

La Cámara de Cuentas considera que el cálculo de las cuotas del arrendamiento debería haber tenido en cuenta lo siguiente:

- Basarse en estimaciones realistas: Aunque el coste final no era conocido al momento de la licitación, se debería haber realizado una estimación más precisa de los costos, incluyendo posibles sobrecostos y contingencias.
- Considerar el tipo de interés de referencia: Como señala la CCA, habría sido más apropiado utilizar un tipo de interés similar al de la deuda del Estado para operaciones a largo plazo (3,45% en el momento de la licitación).
- Incluir todos los costos relevantes: El cálculo debería haber incluido no solo el costo de la obra, sino también el costo del proyecto y los costes indirectos.
- Tener en cuenta la inflación: La TIR debería ser suficiente para cubrir al menos la tasa de inflación esperada a largo plazo.
- Considerar los factores cualitativos: Los mayores costos de mantenimiento debido a la naturaleza histórica del edificio y la estacionalidad del negocio deberían reflejarse en el cálculo de la TIR.
- Permitir ajustes: El contrato debería haber incluido cláusulas que permitieran ajustar las cuotas de arrendamiento en caso de que los costos reales difirieran significativamente de las estimaciones iniciales.

El cálculo de las cuotas a pagar por el arrendamiento debería haber tenido en cuenta todos los factores mencionados anteriormente. Una TIR del 3,45% (similar al tipo de interés de la deuda del Estado para operaciones a largo plazo) habría sido más apropiada como punto de partida, permitiendo ajustes basados en los costos reales y las condiciones del mercado.

Para analizar la rentabilidad de la sociedad arrendataria en el primer año de funcionamiento del hotel, la Cámara de Cuentas solicitó al Registro Mercantil las cuentas anuales del ejercicio 2023. Se ha comprobado que la sociedad Canfranc Estación, S.L. no ha cumplido con sus obligaciones legales de depósito de cuentas dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio social. Las últimas cuentas anuales que constan en el Registro Mercantil son las del ejercicio cerrado el 31/12/2022.

En conclusión, no se acepta la alegación, pero se modifica el informe para dejar constancia del incumplimiento de la sociedad arrendataria.

Alegación 39. Conclusiones sobre la Operación Canfranc Estación

Contestación de la Cámara de Cuentas

La sociedad desea dejar constancia de una reflexión sobre el éxito de esta intervención y sus impactos: recuperación de un edificio singular único, regeneración urbana del entorno para el municipio, desestacionalización del turismo, creación de empleo y multitud de premios y galardones.

La Cámara de Cuentas reconoce la trascendencia y complejidad de esta actuación y los importantísimos impactos que despliega en la zona. Pero también, los informes de la Cámara de Cuentas deben servir para conocer en profundidad los recursos públicos invertidos y cómo se han gestionado.

Se acepta la alegación y se incorpora un párrafo introductorio en la conclusión nº 10.

Alegación 40. Revisión de los encargos de ejecución (aptdo. 7.2.5)

Contestación de la Cámara de Cuentas

Se alega que de la relación de encargos de ejecución del anexo 7, solo dos de ellas corresponden verdaderamente a encargos de ejecución "típicos". Estas dos actuaciones tienen tarifas aprobadas, que han sido calculadas en base a costes reales.

Esta alegación ha sido contestada en la alegación nº 10.

Alegación 41. Revisión de los encargos de ejecución (aptdo. 7.2.5)

Contestación de la Cámara de Cuentas

Se alega que las actuaciones 3 y 4 del cuadro del apartado 7.2.5 son un supuesto de "gestión directa del servicio público" encomendado a SVA. Por lo tanto, no le es de aplicación el artículo 32 de la LCSP, no está sometida a tarifas y se puede compensar los gastos incurridos con la asignación que acuerde el Gobierno de Aragón (en este caso el 3%).

En la actuación nº 3, la propia Intervención General del Gobierno de Aragón determinó que la figura del encargo de ejecución no era el más adecuado, dado que la sociedad tenía competencia suficiente para llevarlo a cabo, y por ello se tramitó como "atribución de funciones". Por lo tanto, no se aplicaría ni el límite del 50% de contratación externa ni la tarifa tiene por qué responder a los costes reales de SVA.

Sin embargo, la CCA considera que si SVA fue designada como promotora de un Proyecto de Interés General de Aragón (PIGA), debió formalizarse esta designación mediante una figura jurídica concreta:

- El encargo de ejecución es una figura jurídica apropiada para formalizar la ejecución de las obras del PIGA.
- Otra opción podría haber sido la encomienda de gestión; esta figura se utiliza para asignar la gestión de determinadas actividades a entidades públicas empresariales o sociedades públicas.

En cualquier caso, la sociedad debería cumplir con los requisitos establecidos para actuar como medio propio, como ya ha sido expuesto anteriormente.

No es correcta la afirmación de SVA cuando señala que no era necesaria la figura del encargo de ejecución. Aunque la designación como promotor del PIGA otorga ciertas competencias, esto no elimina la necesidad de formalizar adecuadamente la relación entre la administración y la sociedad para la ejecución de las obras. Las razones son:

- Formalización necesaria: Aun siendo promotor del PIGA, la sociedad SVA sigue siendo una entidad separada de la administración, por lo que se requiere un instrumento jurídico que formalice la encomienda de las obras.
- Competencias limitadas: La designación como promotor del PIGA otorga competencias para su desarrollo, pero no necesariamente incluye la ejecución directa de todas las obras asociadas.
- Control y transparencia: Un encargo de ejecución o figura similar es importante para establecer claramente las responsabilidades, obligaciones y condiciones de la ejecución de las obras.

- Régimen de contratación: Las sociedades públicas están sujetas a un régimen de contratación específico que requiere formalización adecuada de sus actividades.
- Convenio insuficiente: Aunque un convenio puede establecer obligaciones entre las partes, no sustituye completamente la necesidad de un encargo formal para la ejecución de obras públicas.

Por lo tanto, aunque SVA haya sido designada promotor del PIGA, sería más apropiado y jurídicamente seguro formalizar la ejecución de las obras mediante un encargo de ejecución o figura similar, complementando cualquier convenio existente.

En conclusión, no se acepta la alegación y no se modifica el informe.

Alegación 42. Revisión de los encargos de ejecución (aptdo. 7.2.5)

Contestación de la Cámara de Cuentas

Respecto de los encargos para la ejecución de obras financiadas por el FITE (actuación nº 4 revisada por la Cámara de Cuentas), la sociedad no está de acuerdo con que "escapan de la esfera del objeto social de SVA". Las actuaciones del FITE están amparadas en un convenio entre el Estado y el Gobierno de Aragón y su ejecución se puede llevar a cabo por cualquier entidad del sector público autonómico. La competencia de SVA no depende de si las actuaciones se realizan sobre bienes propios o ajenos. La sociedad ejecuta actuaciones del FITE desde 2005 como una "atribución de funciones realizada por la propia administración dentro de su capacidad de autoorganización ... carece de sentido atribuir por encargo una actuación para la que se tiene capacidad y competencia".

Se plantea una cuestión sobre la **competencia y el objeto social** de la sociedad pública, así como sobre la **atribución de funciones** en el marco de la autoorganización administrativa.

En opinión de la CCA y siguiendo la argumentación anterior sobre los encargos de ejecución, sería necesario ir caso a caso para ver si la actuación encaja dentro del objeto social de SVA.

Por otra parte, la figura jurídica de la atribución de funciones no es la correcta. Según la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP), en su artículo 32, los medios propios y servicios técnicos de una administración pública pueden recibir encargos de ejecución para realizar actuaciones específicas.

El encargo de ejecución es un acto formal que:

- Justifica la intervención del medio propio
- Define el alcance, las condiciones y los objetivos de la actuación
- Garantiza el cumplimiento de los principios de transparencia, legalidad y control.

En conclusión, la diversidad de figuras (encargos, encomiendas, convenios...) por las que una entidad dependiente de la CA, sea o no medio propio, ejecuta cometidos de la administración autonómica hacen necesaria una regulación clara que establezca los límites de la subcontratación, la forma de financiación, la programación a medio plazo y los controles necesarios para el seguimiento de las actuaciones.

No se acepta la alegación y no se modifica el informe.

Alegación 43. Publicación de las subvenciones y ayudas

Contestación de la Cámara de Cuentas

Se da por contestada en la alegación 22 anterior.

Alegación 44. Información de los anexos 5 y 6

Contestación de la Cámara de Cuentas

La sociedad estima que la información que aparece en los anexos 5 y 6 sobre datos de los adquirentes, coste y precio de venta es confidencial y debería cifrarse.

La alegación de SVA sobre la confidencialidad de esta información no está suficientemente justificada. El Reglamento General de Protección de Datos (RGPD) protege los datos personales de las personas físicas, pero no se aplica a las personas jurídicas, como ha establecido el Consejo de Transparencia de Aragón en numerosas resoluciones, por todas, Resolución 2/2022, de 28 de febrero.

Los datos de los compradores de vivienda (personas físicas) han sido anonimizados, cumpliendo con esta normativa.

La inclusión de los datos de los adquirentes de parcelas industriales (personas jurídicas) en los anexos del informe no vulnera la confidencialidad, ya que no están protegidos por normas específicas y su publicación contribuye al cumplimiento del principio de transparencia. De hecho, al ser contratos privados, esta información escapa a la publicidad general sobre contratación pública que consta con todo detalle en la Plataforma de Contratos del Sector Público.

La Cámara de Cuentas estima que la información de los anexos 5 y 6 es adecuada para un buen cumplimiento del principio de transparencia e igualdad de trato.

En conclusión, no se acepta la alegación y no se modifica el informe.

ANEXOS

ANEXO 1 – Convenios para la rehabilitación, gestión y desarrollo del área ferroviaria de la estación de ferrocarril de Canfranc (Huesca)

• **Convenio para la rehabilitación, gestión y desarrollo del área ferroviaria de la estación de ferrocarril de Canfranc (Huesca)**

Este convenio, firmado en junio de 2021, refunde y actualiza los compromisos asumidos por las partes en los acuerdos firmados entre 1994 y 2017 y que se describen posteriormente en el apartado de “antecedentes”.

A raíz de la entrada en vigor de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, todos los convenios, acuerdos y adendas se consideran extinguidos, una vez transcurrido el plazo establecido en la disposición adicional octava.

Por ello, las partes consideraron procedente la formulación y suscripción de un nuevo Convenio, que refundiera y actualizara las obligaciones y compromisos de las partes que quedaban por ejecutar en relación con los acuerdos suscritos en los convenios de 27 de abril de 1994, 11 de octubre de 2005, Acuerdo Marco Regulador de 6 de febrero de 2006 y sus respectivas Adendas

El Gobierno de Aragón, en reunión celebrada el día 19 de abril de 2021, acordó aprobar el texto del convenio, cuya firma electrónica se produjo el 11 de junio de 2021.

Partes firmantes:

- Gobierno de Aragón
- Entidad Pública Empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF)
- Ayuntamiento de Canfranc
- Consorcio Urbanístico Canfranc 2000
- Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. (SVA)

Competencias de las partes firmantes	
Entidad	Competencias
ADIF	<ul style="list-style-type: none"> - La aprobación de los proyectos básicos y de construcción de infraestructuras ferroviarias que deban formar parte de la Red Ferroviaria de Interés General, y su construcción siempre y cuando se lleve a cabo con sus propios recursos. - La construcción de infraestructuras ferroviarias, con recursos del Estado o de un tercero, conforme al correspondiente convenio. - La administración de las infraestructuras ferroviarias de su titularidad.
Ayuntamiento de Canfranc	<ul style="list-style-type: none"> - En materia de planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística, de conformidad con lo establecido en el artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
SVA	<ul style="list-style-type: none"> - Empresa pública de la Comunidad Autónoma de Aragón, creada por el Decreto 295/200, de 6 de noviembre, del Gobierno de Aragón y adscrita a la Consejería de Vertebración del territorio, Movilidad y Vivienda, que se encarga de la ejecución de los proyectos y obras de esta operación.

Dentro de las cláusulas del nuevo convenio cabe destacar lo siguiente:

PRIMERA. OBJETO DEL CONVENIO

El Gobierno de Aragón, la Entidad Pública Empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), el Consorcio Urbanístico Canfranc 2000, el Ayuntamiento de Canfranc (Huesca) y la empresa pública Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U. mantienen su compromiso de impulsar conjuntamente la rehabilitación, gestión y desarrollo de la totalidad de los terrenos, edificios e instalaciones actuales de ADIF y de Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U. en la estación de ferrocarril de Canfranc.

SEGUNDA. OBLIGACIONES DE ADIF

Una vez finalizadas las infraestructuras ferroviarias que se han estimado necesarias, el ADIF llevará a cabo los trámites precisos para la desafectación del resto de los terrenos que no vayan a ser necesarios para el uso ferroviario, para su puesta a disposición de la operación urbanístico-ferroviaria, vía proyecto de Reparcelación. Dicha tramitación se llevará a cabo una vez se formalice la puesta en servicio de las nuevas instalaciones ferroviarias y en un plazo máximo de 3 meses a contar desde esa formalización.

ADIF se compromete a transmitir a título de expropiación forzosa a la sociedad pública SVA, las fincas patrimoniales de su titularidad, una vez desafectadas del servicio ferroviario y con anterioridad a la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

TERCERA. OBLIGACIONES DEL GOBIERNO DE ARAGÓN

El Gobierno de Aragón, a través de SVA, concluirá a su costa la ejecución de todas las obras pendientes para la rehabilitación integral, para su uso urbano, de los suelos que resulten desafectados del uso ferroviario que, en esencia, consisten en la obra urbanizadora del ámbito, ya contratada por SVA por un importe inicial de 6.269.671 € (antes de IVA), así como la parte correspondiente a honorarios facultativos de redacción de proyectos y dirección de obra.

El Gobierno de Aragón, a través de SVA, asume igualmente los costes correspondientes a la rehabilitación del edificio principal, Estación Internacional, tanto en la parte ya ejecutada en los años 2007 – 2009, de consolidación estructural, como en la obra actualmente ya ejecutada, cofinanciada por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana mediante aportaciones del 1,5% cultural, y en la obra pendiente para acondicionamiento interior destinado a su uso como hotel, que también cuenta con contrato para su ejecución.

CUARTA. OBLIGACIONES DEL AYUNTAMIENTO DE CANFRANC

El Ayuntamiento de Canfranc aportará a la sociedad SVA el porcentaje de aprovechamiento lucrativo que le corresponda en concepto de cesión en el desarrollo urbanístico de los terrenos objeto del Convenio, de conformidad con lo establecido en la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (modificada por la Ley 4/2013, de 27 de mayo) para posibilitar la regeneración y rehabilitación del propio edificio de la Estación de Ferrocarril de Canfranc y de su entorno, aportación que se concretará en el Proyecto de Reparcelación.

Junto con el Acuerdo de Aprobación Definitiva, deberá aceptarse expresamente la transferencia del aprovechamiento, con concreción de la finca resultante sobre la que dicho aprovechamiento se materializaría.

QUINTA. OBLIGACIONES DE SVA

Forman parte de las obligaciones de la sociedad SVA las siguientes actuaciones, ya cumplidas a su cargo:

- Contratación de una asistencia externa para la redacción del Proyecto Modificado y actualizado, respecto del redactado en septiembre de 2007 por AEPO, para el nuevo haz de vías. Dicho proyecto fue aprobado técnicamente por ADIF en octubre de 2018
- Contratación de una asistencia externa para la redacción de un nuevo Proyecto de Ejecución para la futura Estación, aprobado técnicamente por ADIF en marzo de 2019

La sociedad SVA asume igualmente la ejecución de los proyectos mencionados, ya realizada con dirección facultativa por técnicos de ADIF y asistencia técnica contratada por SVA, en lo que se refiere al nuevo haz de vías, y con dirección facultativa contratada por SVA, coordinada por técnicos de ADIF, en lo que se refiere a la nueva estación.

El abono de los costes derivados de la redacción y ejecución de los proyectos mencionados serán asumidos por SVA y se entenderán como pago a cuenta, respecto del valor de los suelos ferroviarios que, tras su desafectación del uso ferroviario, se transmitirán a SVA.

La sociedad SVA asumirá, en pago del valor de los terrenos a aportar por ADIF y como reposición de las actualmente existentes, el coste las nuevas infraestructuras ferroviarias.

El valor de los terrenos desafectados del servicio ferroviario, para su aportación al Proyecto de Reparcelación será abonado a ADIF por la Sociedad SVA, con la realización de un pago anticipado consistente en la entrega de las obras ferroviarias a ADIF. Dicha transmisión tendrá lugar con anterioridad a la aprobación definitiva de dicho proyecto.

Se acuerda excluir del pago con obra ferroviaria que SVA ha de realizar por la transmisión de los suelos desafectados por ADIF el material ferroviario aportado por esta entidad.

Los honorarios de los proyectos encargados por ADIF en 2007 tendrán la consideración de inversión directa de ADIF en la operación, al igual que las aportaciones de materiales, no debiendo, en consecuencia, ser abonados por SVA.

SEXTA. FINANCIACIÓN DE LAS ACTUACIONES FERROVIARIAS

El Gobierno de Aragón a través de la sociedad SVA asume la redacción y ejecución de los proyectos ferroviarios de haz de vías y nueva estación de viajeros.

SÉPTIMA. DETERMINACIÓN DE LOS PRECIOS CON LOS QUE SE HARÁN LAS TRANSMISIONES DE TERRENOS DESAFECTADOS

El justiprecio o precio de suelos a transmitir por ADIF será abonado a esta entidad pública por SVA mediante obra ferroviaria, incluyendo los costes necesarios para su ejecución, por igual importe. El precio que SVA paga por los suelos es el valor del coste de las infraestructuras.

ADIF recibirá las obras en pago de los suelos a transmitir emitiéndose las correspondientes facturas con el IVA que resulte de aplicación. En ningún caso ADIF deberá compensar a SVA o al Gobierno de Aragón con cantidad alguna en el conjunto de las operaciones descritas.

La totalidad de los costes y cargas de urbanización imputables al ámbito de la Modificación Aislada número 14 del PGOU serán de cuenta y cargo de SVA.

Los gastos y tributos que graven la transmisión de los terrenos deberán pagarse por el que la legislación vigente considere sujeto pasivo de los mismos.

Para la entrega de la obra ferroviaria ejecutada a ADIF se formalizará una Acta con el siguiente contenido:

- Deberá describir en detalle las características de las obras ejecutadas con el coste de cada una de ellas y dejando constancia de su estado y plazo de garantía.
- Identificará que la entrega se produce como un pago anticipado de los suelos a cuya transmisión se compromete ADIF mediante el presente Convenio, sin que ADIF al tiempo de formalización de la transmisión de los suelos pueda objetar o requerir compensación con cantidad alguna a SVA.
- Será firmada, de una parte, por los técnicos que correspondan a SVA y, de otra, por los técnicos de ADIF, válidamente habilitados para la firma del acta. Se acompañará de la documentación y certificados y, en general, de la documentación necesaria para que los activos entregados puedan incorporarse al inventario de ADIF, incluida la documentación relativa a los proyectos y/o su actualización.

El plazo máximo para la formalización de esta acta de entrega será de dos meses a contar desde que se autorice su puesta en servicio por el órgano competente.

• **ANTECEDENTES (periodo 1994-2021)**

A continuación, se presenta una retrospectiva de la gestación de la "Operación Canfranc" desde sus inicios.

El Consorcio Urbanístico Canfranc 2000 fue constituido al amparo del Convenio suscrito el **27 de abril de 1994** entre la Diputación General de Aragón, RENFE (hoy ADIF) y el Ayuntamiento de Canfranc, siendo su objeto principal la gestión de la actuación renovadora y urbanística proyectada sobre los terrenos, edificios e instalaciones de la Estación de ferrocarril de Canfranc.

En el citado convenio se manifestaba que las instalaciones de la estación de Canfranc estaban sobredimensionadas, además de en mal estado de conservación, circunstancias que aconsejaban acometer actuaciones de rehabilitación y remodelación del conjunto ferroviario, reconociéndose, por otro lado, que una parte importante de los suelos afectados podrían ser objeto de desafectación. Se encomendó al "Consorcio Urbanístico Canfranc 2000", la ejecución de las gestiones necesarias para hacer efectiva la reordenación urbanística de los suelos

El Consejo de Administración del "Consorcio Urbanístico Canfranc 2000" acordó en los años 2002 y 2005 encomendar la gestión de las obras de rehabilitación estructural de la Estación de Ferrocarril de Canfranc, así como el desarrollo urbanístico de los terrenos desafectados del uso ferroviario a la sociedad pública SVA.

El **11 de octubre de 2005** se suscribió nuevo Convenio entre Ministerio de Fomento, Diputación General de Aragón, ADIF, Consorcio Canfranc 2000 y SVA, mediante el que se acordaba que las partes firmantes impulsarán la rehabilitación y desarrollo urbanístico de la zona, asumiéndose, entre otros, compromisos concretos por cada uno de los firmantes:

ADIF y Ministerio de Fomento se comprometían a:

- Impulsar los trámites necesarios para desafectar del uso ferroviario los terrenos que se consideran innecesarios para la Red Ferroviaria de Interés General;
- Definir la solución ferroviaria adaptada a las nuevas necesidades;
- Transmitir a título de expropiación los suelos resultantes de la desafectación;
- Ceder gratuitamente a la Comunidad Autónoma la propiedad del edificio histórico de la Estación.

Sus aportaciones económicas al proyecto se limitan a las efectuadas con anterioridad, salvo en lo que afecta a la rehabilitación del edificio estación, que cofinanciará mediante acuerdo con el Ministerio de Cultura para actuaciones conjuntas en el Patrimonio Histórico Español.

El Gobierno de Aragón se comprometió a:

- Aportar financiación, directamente o a través de terceros para la consolidación estructural del edificio.

El Ayuntamiento de Canfranc se comprometía a:

- Impulsar las actuaciones expropiatorias que procedan, respecto de los suelos desafectados del uso ferroviario;
- Impulsar hasta su aprobación definitiva la tramitación de las figuras de planeamiento necesarias para la viabilidad del Convenio (Plan General y Parcial);
- Aportar al Consorcio, o a SVA, los aprovechamientos lucrativos que le puedan corresponder en el ámbito, por cesión a su favor para posibilitar la operación urbanística y rehabilitadora.

El Consorcio Canfranc 2000 se comprometió a:

- Encomendar a SVA la gestión del desarrollo urbanísticos de los suelos que resulten desafectados y a ejecutar las obras de una futura nueva estación y de las vías e instalaciones complementarias, según determinaciones de ADIF;
- Entregar a ADIF el aprovechamiento urbanístico que proceda en función del justiprecio de sus suelos, en el supuesto de que tal valor superase el de las obras ferroviarias que se precisan ejecutar.

SVA se compromete a:

- Abonar a ADIF el justiprecio de los suelos ferroviarios que se desafecten, en parte mediante entrega de obras ferroviarias acomodadas a la futura infraestructura (estación, playa de vías e instalaciones) y en el resto, si fuera el caso, mediante cesión de aprovechamientos lucrativos;
- Gestionar a su cargo la redacción de los instrumentos urbanísticos que se precisen, así como a financiar las actuaciones resultantes;
- Redactar, bajo supervisión de ADIF los proyectos para la nueva estación, y a ejecutar a su cargo las obras correspondientes a ella, a las nuevas vías e instalaciones.

El **6 de febrero de 2006** ADIF, Consorcio Canfranc 2000 y SVA suscriben un "Acuerdo Marco Regulador de las Actuaciones" mediante el que se describen y delimitan las actuaciones necesarias para la ejecución de las actuaciones ferroviarias contempladas en el Convenio de 2005.

El **22 de mayo de 2006** se suscribió, por parte de ADIF y SVA, una Adenda al Acuerdo Marco de febrero de 2006, en el que se especificó que ADIF, con medios propios o contrataciones externas, ejecutaría lo necesario respecto de los proyectos de las obras ferroviarias, sin perjuicio de que SVA asuma los costes correspondientes, que abonaría a ADIF en el plazo máximo de dos meses, a contar desde la fecha en que esté justificada la ejecución de las mismas, y con un límite de 349.401,36 € (IVA no incluido).

En cumplimiento de este Acuerdo Marco, por encargo de ADIF, en septiembre de 2007, la empresa AEPO redactó un proyecto para el diseño de un nuevo haz de vías, acomodado a las nuevas necesidades ferroviarias, y ajustado a las previsiones de desafectación de los suelos que constituyen el objeto de los Convenios suscritos con anterioridad.

Según el referido proyecto el presupuesto de ejecución de estas obras ascendía a un total de 5.238.613,88 € (IVA no incluido)

Asimismo, en **agosto de 2009** ADIF encargó la redacción de un Proyecto para la futura estación de Canfranc. El encargo recayó en la empresa INECO que, a su vez, contrató con José Manuel Pérez Latorre el "diseño estético

co" de nueva estación y cocherón, siguiendo las directrices funcionales establecidas por el Departamento de Estaciones de ADIF.

El presupuesto de esta parte de la obra ascendía a un total de 4.129.310,34 € (IVA no incluido)

Los honorarios abonados por ADIF a los redactores de los proyectos se justificaron en las cantidades de 159.579,00 € (IVA no incluido), por el correspondiente al nuevo haz de vías, y de 183.640,80 € (IVA no incluido), por el de la nueva estación, totalizando ambos proyectos la cantidad de 343.219,80 € (IVA no incluido).

El **14 de enero de 2013** Ministerio de Fomento, Gobierno de Aragón, ADIF, Consorcio Canfranc 2000, Ayuntamiento de Canfranc y SVA suscriben una "ADENDA" al Convenio de 11 de octubre de 2005, cuyo objeto era la modificación parcial de este y su puntual desarrollo.

Así, frente a la prevista cesión gratuita del edificio histórico de la estación (con su correspondiente parcela), por parte de ADIF a favor de la Comunidad Autónoma, se acuerda que la transmisión se hará por precio de 310.602 € y se concretará a través de SVA.

Por otro lado, ADIF se compromete a ceder anticipadamente el uso de otra porción de suelo, de 10.245 m² de superficie, a cambio de la rehabilitación del acceso subterráneo al vestíbulo de la estación, a costa de SVA, y se manifiesta la voluntad de ceder otros 4.403 m², que se hará efectiva una vez concluyan las obras del nuevo haz de vías que permita la desafectación de esta superficie. En base a ello, ADIF y SVA suscribieron el contrato de arrendamiento de esos 10.245 m² recibiendo como única contraprestación la rehabilitación del acceso subterráneo al vestíbulo de la estación.

En 2016, el Gobierno de Aragón asumió directamente la condición de promotor de cuantos instrumentos urbanísticos precise la ordenación y gestión de los suelos objeto de los citados Convenios.

El Gobierno de Aragón y SVA redactaron los instrumentos de ordenación urbanística necesarios para la efectividad de los convenios (Modificación del Plan General de Canfranc y Plan Parcial con ordenación detallada), que alcanzaron aprobación definitiva **en junio de 2017**. De un lado una Modificación Aislada del Plan General de Canfranc, al objeto de garantizar la función ferroviaria. De otro, el Plan Parcial que ordena pormenorizadamente la superficie susceptible de desafectación del uso ferroviario para su destino a usos urbanos.

Así mismo, el **6 de septiembre de 2017**, el Ayuntamiento de Canfranc aprobó inicialmente el Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial del Sector SUZ-D "Entorno de la Estación Internacional de Canfranc" y el **10 de enero de 2019** aprobó inicialmente el Proyecto de Urbanización Sector SUZ-D "Entorno de la Estación Internacional de Canfranc".

Por encargo del Gobierno de Aragón – SVA, se redactó un nuevo proyecto básico para la futura estación de Canfranc, acomodado a las nuevas determinaciones urbanísticas y a los requerimientos de los servicios técnicos de ADIF que tutelaron su redacción, cuyo presupuesto de ejecución por contrata se estimó en 2.200.000 € (IVA no incluido).

En **diciembre de 2017** SVA adjudicó, el contrato "complejo y mixto" para la redacción del proyecto de ejecución del futuro edificio de viajeros de Canfranc, así como la actualización a fecha actual del proyecto redactado por AEPO en 2007 para la nueva playa de vías, y también la ejecución de las obras correspondientes a la rehabilitación de la Estación Internacional, la urbanización del entorno y el contrato de arrendamiento.

Los servicios técnicos de ADIF coordinaron la redacción los proyectos ferroviarios, cuyo presupuesto de contrata pasó de los 9.367.924 € (IVA no incluido), de los redactados en 2007 y 2009 a los 7.528.556 € (IVA no incluido) actuales (incluyendo proyectos y obras).

Durante la ejecución de estas obras se han requerido modificaciones de los proyectos aprobados en octubre de 2018 (haz de vías) y en marzo de 2019 (nueva estación) por ADIF.

ADIF ha puesto a disposición de la obra para la ejecución de los dos proyectos de obras ferroviarias, material sito en el recinto de Canfranc el cual se ha valorado en 1.559.812,29 € (IVA no incluido).

ANEXO 2 – Resumen de las actuaciones ejecutadas en relación con las obras de rehabilitación de la Estación Internacional de Canfranc y de urbanización del entorno

Con fecha 16 de enero de 2018, Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. (en adelante, SVA) suscribió el “*Contrato conjunto de redacción de proyectos y ejecución de obras de rehabilitación y urbanización del ámbito del entorno de la Estación Internacional de Canfranc (Huesca) y arrendamiento del edificio de la Estación Internacional para su explotación*”, por un importe global de 26.959.675,00 € (IVA no incluido), con la Unión Temporal de Empresas formalizada (“*Acciona Construcción, S.A. y Avintia Proyectos y Construcciones, S.L., Unión Temporal de Empresas, Ley 18/1982*”, abreviadamente “*Canfranc, U.T.E.*”).

Posteriormente, conforme a los correspondientes acuerdos adoptados por el Consejo de Administración de la sociedad, en su calidad de órgano de contratación, se procedió a la aprobación y formalización de las modificaciones n.º 1, n.º 2.1, n.º 2.2, n.º 3, n.º 4.0, n.º 4.1, n.º 4.2 y n.º 5 al contrato, que supuso un incremento del 9,98% sobre el precio del presupuesto de obras del contrato originario con cargo a SVA, dando lugar a un nuevo precio global del contrato incorporando dichas modificaciones por importe de 29.580.621,91 €, IVA no incluido.

El estado de desarrollo de los diversos trabajos y actuaciones comprendidas en el contrato, es el siguiente:

1. Redacción de ‘Proyecto de construcción de nuevo edificio de viajeros en Canfranc, Huesca’:

El proyecto fue redactado y entregado a SVA conforme a la cláusula 5 del contrato. Dicho proyecto obtuvo autorización administrativa de ADIF con fecha 19 de marzo de 2019 y aprobación por parte del Consejo de Administración, en su calidad de órgano de contratación, de fecha 26 de marzo de 2019.

Los honorarios de redacción del proyecto ascendieron a 46.218,00 €.

2. Ejecución de las obras correspondientes al ‘Proyecto de construcción de nuevo edificio de viajeros en Canfranc, Huesca’:

Con fecha 13 de marzo de 2019 tuvo lugar la firma del acta de replanteo. Las obras fueron finalizadas y objeto de recepción con fecha 15 de abril de 2021.

El presupuesto de ejecución de obras, con las modificaciones n.º 1 y 2.2 aprobadas ascendía a 4.136.999,99 €, IVA no incluido, aprobándose su liquidación final por un importe de 4.219.652,19 €, IVA no incluido.

Adicionalmente a dicha liquidación, el Consejo de Administración de SVA, en su sesión de 26 de abril de 2021, aprobó el reconocimiento y abono de los trabajos adicionales, efectiva y materialmente ejecutados por Canfranc U.T.E. en la actuación del nuevo edificio de viajeros en Canfranc, requeridos para la obtención de la autorización de puesta en servicio de la referida instalación ferroviaria por parte de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria, por importe de 56.919,24 €, impuestos no incluidos.

3. Redacción de proyecto de ‘Remodelación de las Instalaciones Ferroviarias de la Estación de Canfranc’:

El proyecto fue redactado y entregado a SVA conforme a la cláusula 5 del contrato; dicho proyecto recibió una aprobación inicial por parte del Consejo de Administración, en su calidad de órgano de contratación, en fecha 27 de julio de 2018. El 9 de octubre de 2018 obtuvo autorización administrativa por parte del ADIF y posteriormente, fue aprobado definitivamente por parte del Consejo de Administración de SVA, en su calidad de órgano de contratación, en fecha 26 de marzo de 2019.

Los honorarios de redacción del proyecto ascendieron a 43.724,00 €, IVA no incluido.

4. Ejecución de las obras del proyecto de ‘Remodelación de las Instalaciones Ferroviarias de la Estación de Canfranc’:

Con fecha 17 de octubre de 2018 tuvo lugar la firma del acta de replanteo de las obras para la remodelación de las instalaciones ferroviarias de Canfranc (Haz de Vías).

Las obras fueron finalizadas y objeto de recepción con fecha 15 de abril de 2021.

El presupuesto de ejecución de obras, con las modificaciones n.º 1 y 2.1 aprobadas ascendía a 5.595.270,51 €, IVA no incluido, aprobándose su liquidación final por un importe de 5.686.499,04 €, IVA no incluido.

5. Redacción de ‘Proyecto de ejecución para la rehabilitación del edificio “Estación Internacional” con destino a su futuro uso hotelero’:

Como parte de los trabajos del contrato, en el apartado correspondiente a esta actuación, y conforme a la cláusula 5 del contrato, fue elaborado y entregado a SVA el Proyecto de restauración para uso público de los andenes perimetrales y el vestíbulo de la Estación Internacional de Canfranc (separata), que forma parte del 'Proyecto de ejecución para la rehabilitación del edificio "Estación Internacional" con destino a su futuro uso hotelero', habiendo sido aprobado el proyecto por parte del Consejo de Administración de SVA, en su calidad de órgano de contratación, con fecha 14 de noviembre de 2018.

Los honorarios de redacción del proyecto de remodelación de andenes perimetrales y vestíbulo ascendieron a 165.109,84 € (IVA no incluido).

En cuanto al resto del proyecto, el 'Proyecto de Rehabilitación del edificio de la Estación Internacional, para uso hotelero, en Canfranc' fue aprobado por parte del Consejo de Administración de SVA, en su calidad de órgano de contratación, con fecha 10 de marzo de 2021.

Los honorarios de redacción de este resto del proyecto, ascendieron a 309.658,16 €, IVA no incluido.

6. Ejecución de las obras correspondientes al 'Proyecto de ejecución para la rehabilitación del edificio "Estación Internacional" con destino a su futuro uso hotelero':

Con fecha 13 de marzo de 2019 tuvo lugar la firma del acta de replanteo de las obras correspondientes al 'Proyecto de restauración para uso público de los andenes perimetrales y el vestíbulo de la Estación Internacional de Canfranc', previa aprobación del documento por el Consejo de Administración de SVA, en su calidad de órgano de contratación, con fecha 14 de noviembre de 2018.

El acta de recepción se formalizó el 19 de octubre de 2020.

El presupuesto originario de ejecución de obras de este proyecto según contrato, ascendía a un importe de 4.366.233,77 €, IVA no incluido, aprobándose su liquidación final por un importe de 4.735.491,19 €, IVA no incluido.

En lo referente a las obras del 'Proyecto de ejecución para la rehabilitación del edificio "Estación Internacional" con destino a su futuro uso hotelero', el acta de replanteo fue formalizada el 28 de julio de 2021.

El presupuesto de ejecución de este proyecto según contrato originario ascendía a un importe de 8.188.730,23 €, IVA no incluido, habiendo sido aprobadas por el Consejo de Administración de SVA, la modificación n.º 4.0 relacionada con el sistema de climatización del proyecto, que no supuso variación económica, así como las modificaciones n.º 4.1 y n.º 5, en las que el explotador del hotel asumió buena parte de los costes; en conjunto estas modificaciones supusieron un nuevo presupuesto de ejecución de este proyecto con cargo a SVA de 8.359.237,65 euros, IVA no incluido.

Tuvo lugar la recepción de la obra el 26 de enero de 2023, habiendo sido aprobada previamente su liquidación final con cargo a SVA por un importe de 9.452.865,22 €, IVA no incluido. Sin perjuicio de ello, el Consejo de Administración, en sesiones celebradas el 28 de diciembre de 2022 y 23 de enero de 2023, respectivamente, adoptó los acuerdos de aprobación definitiva sobre revisión excepcional de precios (Decreto-Ley 3/2022, de 6 de abril, del Gobierno de Aragón) por un importe de 1.637.746,05 €, IVA no incluido.

Adicionalmente por acuerdo de 26 de julio de 2021, el Consejo de Administración de SVA, aprobó la contratación del proyecto y ejecución de obras complementarias para la reparación de la cubierta y estructura del edificio "Estación Internacional", formalizándose el 6 de agosto de 2021, con Canfranc U.T.E., el correspondiente contrato, por un importe total de 1.746.445,27 €, IVA no incluido, correspondiendo 103.221,82 €, a la redacción del proyecto y 1.643.223,45 €, a la ejecución de las obras.

Con fecha 12 de agosto de 2021 se suscribió el acta de replanteo e inicio de las obras complementarias anticipadas, el 30 de junio de 2022 tuvo lugar la finalización de las obras complementarias; no obstante, de acuerdo a lo previsto en la cláusula 6º del citado contrato, SVA las recibió de forma simultánea a la entrega y recepción de las obras de rehabilitación integral del edificio de la Estación Internacional de Canfranc.

El presupuesto de ejecución de obras ascendía a 1.643.223,45 €, IVA no incluido, aprobándose su liquidación final por un importe de 1.806.939,37 €, IVA no incluido.

7. Redacción del 'Proyecto de urbanización sector SUZ-D "Estación Internacional de Canfranc" en Canfranc':

El 'Proyecto de urbanización sector SUZ-D "Estación Internacional de Canfranc" en Canfranc' fue redactado y entregado a SVA a finales de 2018 conforme a la cláusula 5 del contrato, siendo aprobado por el pleno del

Ayuntamiento de Canfranc el 28 de agosto de 2020 y por el Consejo de Administración de SVA, en su calidad de órgano de contratación, con fecha 14 de septiembre de 2020.

Los honorarios de redacción del proyecto ascendieron a 131.716,00 €, IVA no incluido.

8. Ejecución de las obras correspondientes al 'Proyecto de urbanización sector SUZ-D "Estación Internacional de Canfranc" en Canfranc':

Con fecha 31 de agosto de 2020 tuvo lugar la firma del acta de replanteo de las obras de urbanización sector SUZ-D "Estación Internacional de Canfranc".

El presupuesto de ejecución de obras de este proyecto, según contrato, ascendía a 6.296.671,00 €, IVA no incluido, habiendo sido aprobada por el Consejo de Administración de SVA, la modificación n.º 4.2., determinando un nuevo importe del presupuesto de ejecución de obras de 6.426.453,99 €, IVA no incluido.

Con fecha 4 de enero de 2023 tuvo lugar la recepción de la obra, habiendo sido aprobada previamente su liquidación final por un importe de 7.123.304,63 €, IVA no incluido. Sin perjuicio de ello, el Consejo de Administración, en sesión celebrada el 18 de octubre de 2023 adoptó los acuerdos de aprobación definitiva sobre revisión excepcional de precios (Decreto-Ley 3/2022, de 6 de abril, del Gobierno de Aragón) por un importe de 813018,13 euros, IVA no incluido.

9. Modificación de la forma de pago en especie

Con fecha 31 de mayo de 2021 el Consejo de Administración de SVA aprobó la modificación de la forma de pago en especie, con causa en la imposibilidad jurídica sobrevenida en entrega de los bienes en contrato.

10. Reconocimiento indemnización por costes indirectos

Debido a la demora y los retrasos de los proyectos ferroviarios y de urbanización, fue formulada por Canfranc U.T.E. una reclamación de daños y perjuicios derivados del aumento de plazo de las obras ferroviarias y de urbanización que se desarrollan en el marco del 'Contrato conjunto de redacción de proyectos y ejecución de obras de rehabilitación y urbanización del ámbito del entorno de la estación internacional de Canfranc (Huesca) y arrendamiento del edificio de la estación internacional para su explotación'. Por acuerdo de 27 de marzo de 2023, el Consejo de Administración de SVA acordó el reconocimiento del derecho de Canfranc U.T.E. a la indemnización por los daños y perjuicios derivados de dichas demoras, por un importe de 1.645.314,67 euros.

11. Arrendamiento, por plazo de 69 años, del edificio "Estación Internacional", para la explotación tras su rehabilitación para los usos terciarios contenidos en el proyecto previamente redactado.

Con fecha 27 de enero de 2023 tuvo lugar la formalización del Contrato de arrendamiento, explotación y gestión del edificio de la antigua Estación Internacional de Canfranc como establecimiento hotelero entre SVA y Canfranc Estación 2018 S.L. (CE2018), cesionaria del contrato en la parte correspondiente al arrendamiento de edificio de la estación internacional para su explotación.

ANEXO 3 – Detalle de los gastos imputados a las obras de la “Operación Canfranc”

Fuente: datos obtenidos de la contabilidad analítica de SVA (4 centros de coste para imputar los gastos de este proyecto).

Proyectos abiertos en la contabilidad analítica de SVA	Importe (€)
1. Nueva Estación de Viajeros	4.477.837,35
2. Nuevo Haz de vías	5.830.353,58
3. Rehabilitación Estación Internacional de Canfranc	21.386.279,91
4. Obras de urbanización Entorno Estación Canfranc	6.257.777,72
Gasto total operación Canfranc	37.952.248,56

CENTRO DE COSTE: NUEVA ESTACIÓN DE VIAJEROS.		
Proveedor	Concepto	Importe total
3.112-SOCIEDAD MERCANTIL ESTAT	TASACION SUELOS ENTORNO EST.CANFRANC	204,33
3.327-U.T.E. CANFRANC – ACCIONA	24 certificaciones de obra	4.219.652,19
3.327-U.T.E. CANFRANC – ACCIONA	OBRAS ADICIONALES NUEVA EST.VIAJEROS CANFRANC	56.919,24
3.587-EDISTRIBUCION REDES DIGI	Acometida Eléctrica	6.487,44
205-BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO	Otros Costes	228,69
3.097-AINUR TRABAJOS VERTICALE	RED-EO Cubierta Hangar Francés	46.095,64
3.327-U.T.E. CANFRANC – ACCIONA	Proyecto Básico y Ejecución	46.218,00
3.401-INGENNUS URBAN CONSULTIN	Dirección Facultativa	63.730,18
3.409-ASOCIACION DE ACCION FER	Otros estudios y proyectos (ENSAYO BRILLOS PAVIM.NUEVA EST)	3.838,00
3.409-ASOCIACION DE ACCION FER	Emisión Certificado “CE”	21.900,00
3.389-DE MARCOS CALVO, FERNAND	Coord. Seguridad y Salud	9.934,27
3.389-DE MARCOS CALVO, FERNAND	Red EBSS y CSS Hangar francés	925,00
805-AYUNTAMIENTO DE CANFRANC	Otros Impuestos (ICIO COLOC.REDES HANGAR FRANCE)	1.704,37
	Gasto total	4.477.837,35

CENTRO DE COSTE: NUEVO HAZ DE VÍAS		
Proveedor	Concepto	Importe total
3.112-SOCIEDAD MERCANTIL ESTAT	TASACION SUELOS ENTORNO EST. CANFRANC	480,54
3.327-U.T.E. CANFRANC – ACCIONA	25 certificaciones de obra	5.686.499,04
286-EDISTRIBUCION REDES DIGITA	Acometida Eléctrica	703,93
205-BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO	Otros Costes	351,78
3.327-U.T.E. CANFRANC – ACCIONA	Proyecto Básico y Ejecución	43.724,00
3.409-ASOCIACION DE ACCION FER	Emisión Certificado “CE”	21.900,00
3.389-DE MARCOS CALVO, FERNAND	Coord. Seguridad y Salud	11.090,29
3.376-ARDANUY INGENIERIA, S.A.	ASIST.TEC.REMODELAC.INST. CANFRANC	46.104,00
3.599-SISTEMAS GLOBALES DE INF	ASIST.TECN.AUT.INST.CANFRANC	14.500,00
1.139-SERS CONSULTORES EN INGE	ASIST.TECN.AUT.INST.CANFRANC (EO Urb “Entorno” 27,9779% *)	5.000,00
Gasto total		5.830.353,58

CENTRO DE COSTE: REHABILITACIÓN DE LA ESTACIÓN INTERNACIONAL DE CANFRANC		
Proveedor	Concepto	Importe total
3.112-SOCIEDAD MERCANTIL ESTAT	TASACION SUELOS ENTORNO EST. CANFRANC	1.185,54
3.327-U.T.E. CANFRANC – ACCIONA	20 certificaciones de obra (EO Urb “Entorno” 27,9779% *)	1.992.951,90
3.327-U.T.E. CANFRANC – ACCIONA	REV.PRECIOS URBANIZ.EST.CANFRANC (EO Urb “Entorno” 27,9779% *)	188.126,41
3.327-U.T.E. CANFRANC – ACCIONA	ACT.REV.PRECIOS URBANIZ CANFRANC (EO Urb “Entorno” 27,9779% *)	39.338,99
3.327-U.T.E. CANFRANC – ACCIONA	RER.PROY.URBANIZ.EST.CANFRANC	36.851,50
3.595-PROYECTOS RAYMAR 2005, S	INF.SECT.PROT.CIVIL URB.CANFRANC	2.657,91
1.139-SERS CONSULTORES EN INGE	D.OBRA+CSS URB.CANFRANC (DF Urb “Entorno” 27.9779%)	28.889,16
Acometida 100 eléctrica Ctes.301	CTES.ACOM.ELECTRICA ANT.2020	238,77
4.009-ACTUACIONES VIARIAS DE I	EJ.OBRAS PROT.CUB.ED.CANFRANC (EO Prot Superf Edif Etorno)	17.486,19
1.139-SERS CONSULTORES EN INGE	C.S.S. PROT.CUB.EDIF.ENT.CANFRANC	282,02
3.424-MANTENIMIENTOS INTEGRALE	LIMPIEZA DEPOSITOS ANDENES CANFRANC	8.179,00
3.327-U.T.E. CANFRANC – ACCIONA	16 certificaciones REHAB.EST.CANFRANC HOTEL	9.452.865,19
3.327-U.T.E. CANFRANC – ACCIONA	REV.PRECIOS REHAB.EST.CANFRANC HOTEL	1.637.746,05
286-EDISTRIBUCION REDES DIGITA	SUM.ELECT.REHAB.EST.CANFRANC	1.736,64

3.327-U.T.E. CANFRANC – ACCIONA	19 certificaciones SEPARATA MARQUES.CANFRANC	4.735.491,19
3.327-U.T.E. CANFRANC – ACCIONA	11 certificaciones REP.CUBIERTA EST.CANFRANC	1.806.939,37
3.327-U.T.E. CANFRANC – ACCIONA	RED.PROY.FACHADAS Y MARQ.CANFR y PROY.REHAB.ED.EST.CANFRANC	474.768,00
1.363-JOSE MIGUEL SANCHO ARQUI	RED.MOD.PROY.REH.EST.CANFRANC	35.088,02
1.363-JOSE MIGUEL SANCHO ARQUI	DIR.OBRA ANDENES+VESTIB.EST.CANFRANC	36.270,02
1.363-JOSE MIGUEL SANCHO ARQUI	DIR.OBRA REH.EST.CANFRANC HOTEL	260.210,29
3.327-U.T.E. CANFRANC – ACCION	RED.PROY.REP.CUBIERTA EST.CANFRANC	103.221,82
1.635-SANCHEZ-CRUZAT BORAU, JA	DEO+CSS ANDENES+VESTIB.EST.CANFRANC	52.800,00
805-AYUNTAMIENTO DE CANFRANC	ICIO HOTEL Y CUBIERTA EST.CANFRANC	280.798,26
805-AYUNTAMIENTO DE CANFRANC	LIC.OBRAS Y CUBIERTA HOTEL EST.CANFRANC	64.177,46
805-AYUNTAMIENTO DE CANFRANC	ICIO REST.ANDENES PROV.+VEST.E, LIC.REST.ANDENES PROV.+VEST.ES Y ICIO COLAC.MALLAS CUB.EST.CANF	124.439,21
1.418-BONILLA SAURAS, MANUEL	HON.PROCURADOR PROC.EST.CANFRA	500,00
1.363-JOSE MIGUEL SANCHO ARQUI	INF.EJEC.SIMULT.CUBIERTAyREHAB	1.950,00
1.139-SERS CONSULTORES EN INGE	INF.GEST.PREV.VALLADO PARC.URB	400,00
487-CEBOLLERO GRACIA, JORGE	Gastos Publicidad	691,00
	Gasto total	21.386.279,91

CENTRO DE COSTE: OBRAS DE URBANIZACIÓN ENTORNO ESTACIÓN CANFRANC		
Proveedor	Concepto	Importe total
5-GOBIERNO DE ARAGON	ITPyAJD COMPRA PARC.URB.CANFRANC	154.400,00
2.395-HERNAIZ CORRALES, FRANCI	NOT.SEGREG.+COMPRA PARC.CANFRANC	4.320,64
2.225-PERNAS RAMIREZ, PEDRO	REG.COMPRA PARC.URB.CANFRANC	2.890,86
3.112-SOCIEDAD MERCANTIL ESTAT	TASACION SUELOS ENTORNO EST.CA	582,59
3.327-U.T.E. CANFRANC – ACCIONA	20 certificaciones de obra (EO Urb "Entorno" 72.0221% *)	5.130.352,73
3.327-U.T.E. CANFRANC – ACCIONA	REV.PRECIOS URBANIZ.EST.CANFRANC	484.284,36
3.327-U.T.E. CANFRANC – ACCIONA	ACT.REV.PRECIOS URBANIZ CANFR	101.268,37
286-EDISTRIBUCION REDES DIGITA	SUM.ELECT.REHAB.EST.CANFRANC	48.165,88
4.009-ACTUACIONES VIARIAS DE I	EJ.OBRAS PROT.CUB.ED.CANFRANC	45.013,81
3.327-U.T.E. CANFRANC – ACCION	VALLADO SOLARES URB.CANFRANC	44.500,00
3.327-U.T.E. CANFRANC – ACCION	RED.PROY.URBANIZ.EST.CANFRANC	94.864,50
1.139-SERS CONSULTORES EN INGE	D.OBRA+CSS URB.CANFRANC	74.367,84
3.595-PROYECTOS RAYMAR 2005, S	INF.SECT.PROT.CIVIL URB.CANFRA	6.842,09
1.139-SERS CONSULTORES EN INGE	C.S.S. PROT.CUB.EDIF.ENT.CANFR	725,98
3.115-U.T.E. GEOBRUGG Y RAYMAR	ANALIS.+ EVAL.RIESGOS NAT.EST.	38.280,00
409-DPH, GOBIERNO DE ARAGON, AYUN- TAMIENTO DE CANFRANC, ADIF	Otros Impuestos	1.973,57
4.009-ACTUACIONES VIARIAS DE I	PODA ARBOLES CUB.ED.ENT. CANFRANC	2.940,00
4.028-PINTURAS GINES PASTOR, S	PINTADO FACHADAS EDIF.URB.CANFRANC	14.004,50
1.139-SERS CONSULTORES EN INGE	INF.RECLAM.UTE URBAN.CANFRANC Y AUM.PLAZO URB.CANFRANC	8.000,00
	Gasto total	6.257.777,72

ANEXO 5 – Muestra de bajas revisada de inversiones inmobiliarias

Fecha	Descripción activo	Adquirente	Coste	Amortización	Deterioro	VNC	Precio de venta	Beneficio /pérdida
25/10/2019	0134 - FRAGA – Suelo industrial – PLAT. FRAGA / LE-LIE-01 -05	ASOFRUBE, S.L.	388.665,80	0	-145.654,51	243.011,29	243.011,20	0,09
29/09/2020	0261 - VILLANUEVA DE GALLEGO 3 – Vivienda R4 UE21 / VI-5 -2 -A / GA-35 / TR-35	Particular	89.710,64	-10.030,02	-5.608,79	74.071,83	73.874,30	197,53
30/11/2021	0134 - FRAGA - Suelo industrial – PLAT. FRAGA LI-LII-02 -05	2R FRUITS, S.L.	101.745,95	0	-38.628,63	63.117,32	62.881,20	236,12
30/11/2021	0134 - FRAGA - Suelo industrial – PLAT. FRAGA LI-LII-02 -06	2R FRUITS, S.L.	101.745,95	0	-38.628,63	63.117,32	62.881,20	236,12
09/04/2021	0178 - BINEFAR 3 – Vivienda PARC 21 / VI-1 -2 -B / GA-2 / TR-2	Particular	84.513,48	-12.233,51	-310,24	71.969,73	72.344,59	-374,86
19/10/2021	0260 - VILLANUEVA DE GALLEGO 2- Vivienda R1/R2 UE21 / VI-5 -1 -C / GA-32/ TR-28	Particular	111.096,98	-14.131,61	-6.391,16	90.574,21	90.662,73	-88,52
26/05/2022	0018 - CAÑIZAR DEL OLIVAR 1 – Vivienda TR-BJ -02/ GA-BJ -02 / VI-0 -1 -C	Particular	66.421,63	-390,79	-9.790,14	56.240,70	58.000,00	-1.759,30
09/03/2022	0138 - ESCUCHA 2 – Vivienda GA-11 / VI-1 -2 -B / TR-11	Particular	73.682,25	-9.778,10	-31.487,70	32.416,45	32.364,13	52,32
28/02/2022	0248 - TERUEL 7 – Vivienda PARCELA 2B-22 / GA-5	Particular	9.268,68	-735,97	-1.098,07	7.434,64	9.500,00	-2.065,36
18/04/2022	0269 - ANDORRA 4 – Vivienda 20V / VI-B -1 -BJ -J / GA-47 / TR-38	Particular	107.623,58	-14.777,57	-26.583,81	66.262,20	66.351,47	-89,27
	Total muestra analizada (41 % sobre el total bajas inversiones inmobiliarias)		1.134.474,95	-62.077,57	-304.181,68	768.215,70	771.870,82	-3.655,12

ANEXO 6 – Muestra de bajas revisada de existencias

Fecha	Adquirente	Descripción activo	Ubicación	Coste	Deterioro	VNC	Precio de venta	Beneficio/pérdida
23/05/2019	BRIOXPAN, S.L.	0134 - FRAGA – Suelo industrial PLAT. FRAGA / LE-LUE-02 -10	HUESCA	428.538,40	-126.892,74	301.645,66	300.059,78	-1.585,88
13/02/2019	CORPORACION ALIMENTARIA GUISSONA, S.A.	0315 - EPILA – Suelo industrial / CT-100	ZARAGOZA	1.942.015,80	0,00	1.942.015,80	1.961.611,93	19.596,13
01/12/2020	AMAZON DATA SERVICES SPAIN, S.L.	0048 - EL BURG DE EBRO – Suelo industrial - EL ESPARTAL / P4	ZARAGOZA	5.785.272,55	0,00	5.785.272,55	6.105.080,00	319.807,45
30/01/2020	J.A. CHINE, S.L.	0134 - FRAGA – Suelo industrial – PLAT. FRAGA / LE-LUE-01 -07	HUESCA	388.687,24	-90.836,25	297.850,99	297.850,99	0,00
03/02/2020	LA CIBADELLA PATRIMONIAL, S.L.U.	0134 - FRAGA – Suelo industrial – PLAT. FRAGA / LE-LUE-01 -04	HUESCA	388.665,80	-27.150,75	361.515,05	361.515,05	0,00
01/12/2020	AMAZON DATA SERVICES SPAIN, S.L.	0151 - VILLANUEVA DE GALLEGO – Suelo industrial- AERONAUTICO / P-1	ZARAGOZA	3.552.678,74	-2.022.606,43	1.530.072,31	1.530.072,31	0,00
20/04/2022	AGRICOLA FRANCES, SL	0134 - FRAGA – Suelo industrial- PLAT. FRAGA / LE-LUE-02 -01	HUESCA	519.154,02	-194.197,07	324.956,95	332.397,08	7.440,13
29/07/2022	GLUCOPEPTON BIOTECH, S.L.	0134 - FRAGA – Suelo industrial – PLAT. FRAGA / LE-LUE-03 -01	HUESCA	2.038.746,77	-525.391,57	1.513.355,20	1.807.251,73	293.896,53
29/07/2022	INSACE, S.L.	0134 - FRAGA – Suelo industrial – PLAT. FRAGA / LE-LUE-04 -01	HUESCA	2.567.611,09	-661.687,42	1.905.923,67	2.001.361,13	95.437,46
29/07/2022	INSACE, S.L.	0134 - FRAGA – Suelo industrial- PLAT. FRAGA / LE-LUE-04 -02	HUESCA	1.711.727,10	-441.121,44	1.270.605,66	1.334.240,33	63.634,67
22/12/2022	SARAQUISTA ESTATE, SL	0282 - HUESCA Sector ALFONSO I – Solar viviendas - P6 / CT-100	HUESCA	2.116.020,09	-203.241,09	1.912.779,00	2.569.698,41	656.919,41
07/12/2022	DGA	0345 - EPILA Suelo industrial - SUELO-INFRAESTRUCTURAS / CT-100	ZARAGOZA	170.301,71	0,00	170.301,71	175.410,77	5.109,06
Total bajas por venta parcelas								
15/04/2021	ADIF	0317 - CANFRANC - RH - EDIFICIO DE VIAJEROS / CT-100	HUESCA	21.609.419,31	-4.293.124,76	17.316.294,55	18.776.549,51	1.460.254,96
15/04/2021	ADIF	0318 - CANFRANC - RH - HAZ DE VIAS / CT-100	HUESCA	4.477.837,35	-4.190.484,24	287.353,11	4.477.837,35	4.190.484,24
Total bajas operación Canfranc (entrega a ADIF)								
				10.293.333,03	-9.632.786,21	660.546,82	10.293.333,02	9.632.786,20
Total analizado (95 % sobre bajas de existencias 2019-2022)				31.902.752,35	-13.925.910,97	17.976.841,37	29.069.882,53	11.093.041,16

ANEXO 7 – Relación de encargos de ejecución a la sociedad entre 2019-2022

Nº	Denominación	Fecha orden consejero	Vigencia	Cuantía del encargo	Objeto
1	Gestión parque de viviendas en alquiler del GA	12/07/2016	31/12/2019	Gastos justificados con máximo de 161.000€ (2019)	Gestión económica y social del alquiler del parque de viviendas propiedad de la CA durante 2016-2019
2		30/12/2019	31/12/2020	Justificación gastos Máx. 2020: 142.000 €	Prórroga convenio anterior
3		20/12/2020	31/12/2024	Máx. 2021: 134.000€ Máx. 2024:114.000€	Prórroga convenio anterior
4	Gestión BOLSA viviendas alquiler social	11/6/2013	31/12/2024	Máx. anual 2021: 1.696 miles€ 2022: 1.822 miles € 2023: 2.073 miles € 2024: 2.325 miles €	Gestión de la bolsa de vivienda de alquiler social cedidas por particulares. Se acuerdan unas tarifas por contrato formalizado (100€) y por vivienda (50€/mes)
5	Ejecución obras y dirección de la Plataforma Agroalimentaria de Épila	Acuerdo Gobierno de Aragón 26/03/2019	Plazo previsto en los contratos (29/12/2021)	22.983.047 €	Promotor del proyecto de implantación de una Plataforma Agroalimentaria en Épila y el establecimiento de la empresa Corporación Alimentaria Guisona, S.A.
6	Gestión ayudas financieras alquiler joven menor de 35 años	03/11/2020	Convocatoria para 2020 (finalizado)	-	Gestión de la convocatoria de ayudas del departamento (finalizado)
7	Proyecto centros de datos AMAZON	24/02/2021	24/02/2021	No indica cuantía	Promotor instrumental del proyecto conexión viaria del PIGA para la implantación de tres centros de procesos de datos y sus instalaciones asociadas (Burgo de Ebro, Huesca y Villanueva de Gállego)
8	FITE 2019- 2020	Varias órdenes aprobación de las anualidades	Ver apto. 7.3 del informe		Gestionar y ejecutar las inversiones en materia de vivienda, arquitectura, rehabilitación y restauración del patrimonio de interés arquitectónico en la provincia de Teruel.
9	Promoción de actividades aeroportuarias, S.L.U.	21/01/2019	2019	5.460,11 €/año	Servicios de asesoramiento, tramitación, elaboración documental y gestión jurídico-administrativa y económico-financiera de la sociedad
		02/01/2020	2020	5.662,78€/año	
		30/12/2020	2021	5.762,82€/año	
		30/12/2021	2022	5.790,81€/año	
10	Consorcio Urbanístico Canfranc 2000	21/01/2019	2019	2.154,14€/año	Servicios de asesoramiento, tramitación, elaboración documental y gestión jurídico-administrativa y económico-financiera del consorcio
		24/01/2020	2020	2.184,14€/año	
		30/12/2020	2021	2.220,87€/año	
		30/12/2021	2022	2.231,39€/año	

Nota: De acuerdo con lo solicitado en la alegación 10, se matiza que esta relación de encargos se ha elaborado atendiendo a un criterio "amplio" de los cometidos que recibe del Gobierno de Aragón e incluye encargos, encomiendas y otros acuerdos.

ANEXO 8 – Relación de convenios formalizados por la sociedad entre 2019-2022

Nº	Denominación	Fecha firma	Partes firmantes	Plazo duración
1	Convenio de Colaboración para el Desarrollo del Módulo Profesional de Formación en Centros de Trabajo del Ciclo Formativo de Formación Profesional de los grados impartidos en el Centro Integrado de la Fundación en Villanueva de Gállego.	17/05/2019	SVA Fundación Laboral de la Construcción	2 años
3	Convenio para la rehabilitación, gestión y desarrollo del área ferroviaria de la estación de ferrocarril de Canfranc (Huesca)	11/06/2021	SVA Gov. Aragón ADIF Ayto. Canfranc Consorcio Canfranc	4 años
4	Convenio de colaboración para la enajenación de la parcela D1 del APE 27-01, ronda sur (antiguo polígono 41) - C/ Calatayud n.º 20 de Huesca, en proindiviso entre el Ayuntamiento de Huesca y la empresa Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U.	15/02/2022	SVA Ayto. Huesca	31/12/2022
5	Prórroga del convenio de colaboración para la enajenación de la parcela D1 del APE 27-01, Ronda Sur (antiguo polígono 41) C/ Calatayud nº 20 de Huesca, en proindiviso entre el Ayuntamiento de Huesca y la empresa Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U.	28/12/2022	SVA Ayto. Huesca	31/12/2023
6	Acuerdo con el Ayuntamiento de Tarazona para la cesión provisional de porción de terrenos de la antigua "Tarazona Textil", con destino a estacionamiento de vehículos	27/07/2016	SVA Ayto. Tarazona	5 años
	Segundo Acuerdo con el Ayuntamiento de Tarazona para la cesión provisional de porción de terrenos de la antigua "Tarazona Textil", con destino a estacionamiento de vehículos	23/03/2022	SVA Ayto. Tarazona	5 años desde el 27/7/2021
7	Adenda al Convenio de asistencia jurídica otorgado entre la Dirección General de Servicios Jurídicos del Departamento de Presidencia y Relaciones Institucionales del Gobierno de Aragón y Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U. (Anexo III.16 - Adenda de adhesión de la sociedad mercantil autonómica Suelo y Vivienda de Aragón SLU)	26/09/2022	CEPA/SVA DG Serv. Jurídicos	01/10/2026 Vigencia desde 01/10/2022

ÍNDICE DEL BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES DE ARAGÓN

1. PROCEDIMIENTOS LEGISLATIVOS
 - 1.1. Proyectos de Ley
 - 1.1.1. Aprobados
 - 1.1.2. En tramitación
 - 1.1.3. Rechazados
 - 1.1.4. Retirados
 - 1.2. Propositiones de Ley
 - 1.2.1. Aprobadas
 - 1.2.2. En tramitación
 - 1.2.3. Rechazadas
 - 1.2.4. Retiradas
 - 1.3. Iniciativas legislativas populares
 - 1.3.1. Aprobadas
 - 1.3.2. En tramitación
 - 1.3.3. Rechazadas
 - 1.3.4. Retiradas
 - 1.4. Procedimientos legislativos especiales
 - 1.4.1. Lectura única
 - 1.4.1.1. Aprobados
 - 1.4.1.2. En tramitación
 - 1.4.1.3. Rechazados
 - 1.4.1.4. Retirados
 - 1.4.2. Proyecto de Ley de Presupuestos
 - 1.4.2.1. Aprobado
 - 1.4.2.2. En tramitación
 - 1.4.2.3. Rechazado
 - 1.4.2.4. Retirado
 - 1.4.3. Reforma del Estatuto de Autonomía
 - 1.4.3.1. Aprobada
 - 1.4.3.2. En tramitación
 - 1.4.3.3. Rechazada
 - 1.4.3.4. Retirada
 - 1.4.4. Procedimientos legislativos ante las Cortes Generales
 - 1.4.4.1. Aprobados
 - 1.4.4.2. En tramitación
 - 1.4.4.3. Rechazados
 - 1.4.4.4. Retirados
 - 1.4.4.5. Caducados
 - 1.4.5. Delegaciones legislativas
 - 1.4.5.1. Comunicación del uso de la delegación legislativa
 - 1.4.5.2. Control del uso de la delegación legislativa
 - 1.4.6. Decretos Leyes
 - 1.5. Reglamento y resoluciones interpretativas
 - 1.5.1. Reglamento
 - 1.5.2. Resoluciones interpretativas
2. PROCEDIMIENTOS DE INVESTIDURA Y RESPONSABILIDAD POLÍTICA
 - 2.1. Sesión de investidura
 - 2.2. Moción de censura
 - 2.3. Cuestión de confianza
3. PROCEDIMIENTOS DE CONTROL E IMPULSO
 - 3.1. Propositiones no de Ley
 - 3.1.1. Aprobadas
 - 3.1.1.1. En Pleno
 - 3.1.1.2. En Comisión
 - 3.1.2. En tramitación
 - 3.1.2.1. En Pleno
 - 3.1.2.2. En Comisión
 - 3.1.3. Rechazadas
 - 3.1.3.1. En Pleno
 - 3.1.3.2. En Comisión
 - 3.1.4. Retiradas
 - 3.1.5. Caducadas
 - 3.2. Interpelaciones
 - 3.2.1. En tramitación
 - 3.2.2. Retiradas
 - 3.3. Mociones
 - 3.3.1. Aprobadas
 - 3.3.1.1. En Pleno
 - 3.3.1.2. En Comisión
 - 3.3.2. En tramitación
 - 3.3.2.1. En Pleno
 - 3.3.2.2. En Comisión
 - 3.3.3. Rechazadas
 - 3.3.3.1. En Pleno
 - 3.3.3.2. En Comisión
 - 3.3.4. Retiradas
 - 3.4. Preguntas
 - 3.4.1. Para respuesta oral
 - 3.4.1.1. En Pleno
 - 3.4.1.2. En Comisión
 - 3.4.1.3. En Diputación Permanente
 - 3.4.1.4. Retiradas
 - 3.4.2. Para respuesta escrita
 - 3.4.2.1. Preguntas formuladas
 - 3.4.2.2. Respuestas
 - 3.4.2.3. Retiradas
 - 3.5. Comparecencias
 - 3.5.1. De miembros del Gobierno de Aragón
 - 3.5.1.1. En Pleno
 - 3.5.1.2. En Comisión
 - 3.5.2. De autoridades, funcionarios y otras personas
 - 3.5.3. De colectivos y otras personas físicas o jurídicas
 - 3.5.4. Retirada de solicitudes de comparecencia
 - 3.6. Comunicaciones de la DGA
 - 3.6.1. Comunicaciones
 - 3.6.2. Propuestas de resolución
 - 3.6.3. Resoluciones aprobadas
 - 3.7. Planes y programas remitidos por la DGA
 - 3.7.1. Planes y programas
 - 3.7.2. Propuestas de resolución
 - 3.7.3. Resoluciones aprobadas
 - 3.8. Debate sobre el estado de la Comunidad Autónoma
 - 3.8.1. Comunicación del Presidente de la Diputación General
 - 3.8.2. Propuestas de resolución
 - 3.8.3. Resoluciones aprobadas
 - 3.9. Comisiones de investigación
 - 3.10. Comisiones especiales de estudio
 - 3.11. Ponencias especiales
4. PROCEDIMIENTOS RELATIVOS A OTRAS INSTITUCIONES Y ÓRGANOS
 - 4.1. Tribunal Constitucional
 - 4.2. Tribunal de Cuentas
 - 4.3. Procedimientos ante otros órganos del Estado
 - 4.4. Otras instituciones y órganos

5. CONVENIOS DE GESTIÓN Y ACUERDOS DE COOPERACIÓN
 - 5.1. Convenios y acuerdos
 - 5.2. Ratificación

6. ELECCIONES, DESIGNACIONES Y PROPUESTAS DE NOMBRAMIENTO
 - 6.1. Senadores en representación de la Comunidad Autónoma
 - 6.2. Justicia de Aragón
 - 6.3. Auditor General
 - 6.4. Vocales de la Junta Electoral
 - 6.5. Terna del Tribunal Superior de Justicia de Aragón
 - 6.6. Consejo Asesor de RTVE en Aragón
 - 6.7. Consejo de la Corporación Aragonesa de Radio y Televisión
 - 6.8. Otras designaciones y propuestas de nombramiento

7. ACTAS
 - 7.1. De Pleno
 - 7.2. De Diputación Permanente
 - 7.3. De Comisión

8. COMPOSICIÓN DE LOS ÓRGANOS DE LA CÁMARA
 - 8.1. Mesa
 - 8.2. Grupos Parlamentarios
 - 8.3. Diputación Permanente
 - 8.4. Comisiones
 - 8.5. Ponencias

9. ORGANIZACIÓN, FUNCIONAMIENTO Y ADMINISTRACIÓN PARLAMENTARIA
 - 9.1. Organización y normas de funcionamiento
 - 9.2. Régimen interior
 - 9.3. Personal
 - 9.4. Otros

10. JUSTICIA DE ARAGÓN
 - 10.1. Informe anual
 - 10.2. Informes especiales
 - 10.3. Organización y normas de funcionamiento
 - 10.4. Régimen interior

11. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN

12. CÁMARA DE CUENTAS
 - 12.1. Informe anual
 - 12.2. Otros informes
 - 12.3. Organización y normas de funcionamiento
 - 12.4. Régimen interior

13. OTROS DOCUMENTOS
 - 13.1. Cuenta General de la Comunidad Autónoma
 - 13.1.1. Aprobada
 - 13.1.2. En tramitación
 - 13.1.3. Rechazada
 - 13.2. Expedientes de modificación presupuestaria
 - 13.2.1. Aprobados
 - 13.2.2. En tramitación
 - 13.2.3. Rechazados
 - 13.2.4. Retirados
 - 13.3. Resoluciones de modificaciones presupuestarias
 - 13.4. Otros documentos